



**维业股份**

WEIYE DECORATION

股票代码：300621

**深圳市维业装饰集团股份有限公司**

**2018 年年度报告**

**2019 年 04 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人张汉清、主管会计工作负责人胡剑锋及会计机构负责人(会计主管人员)肖庆华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
刘晓一	独立董事	外地出差	詹伟哉

如本报告涉及未来计划等前瞻性陈述，则该计划不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求。

公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意公司存在的风险。公司在本报告“经营情况讨论与分析”中“公司未来发展的展望”章节，披露了公司未来经营可能面临的主要风险，敬请广大投资者注意风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 208,481,500 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	16
第五节 重要事项.....	35
第六节 股份变动及股东情况 .....	54
第七节 优先股相关情况 .....	62
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	63
第九节 公司治理.....	72
第十节 公司债券相关情况 .....	78
第十一节 财务报告 .....	79
第十二节 备查文件目录 .....	177

## 释义

释义项	指	释义内容
维业股份、公司	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
维业控股	指	深圳市维业控股有限公司，公司控股股东
众英集	指	深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）
祥禾涌安	指	上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）
维业华诚	指	深圳市维业华诚投资发展合伙企业（有限合伙）
闽东建工	指	福建闽东建工投资有限公司
维智智慧	指	深圳维智智慧物联产业投资合伙企业（有限合伙）
维业智汇	指	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司
维业宏广	指	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司
圣陶宛	指	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
维业卉景	指	深圳市维业卉景园林有限公司
芜湖新维	指	芜湖新维创世装饰工程有限公司
维业科技	指	广东省维业科技有限公司（原名：陆河县维业科技有限公司）
澳冠	指	澳冠维业工程有限公司
港冠	指	港冠维业工程有限公司
越冠	指	越冠维业工程有限公司
《公司章程》	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	维业股份	股票代码	300621
公司的中文名称	深圳市维业装饰集团股份有限公司		
公司的中文简称	维业股份		
公司的外文名称（如有）	ShenZhen WeiYe Decoration Group Co.,LTD		
公司的法定代表人	张汉清		
注册地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101		
注册地址的邮政编码	518034		
办公地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101、深圳市福田区商报东路 85 号综合楼三楼		
办公地址的邮政编码	518034		
公司国际互联网网址	www.szweiye.com		
电子信箱	wyzqsw@szweiye.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张继军	詹峰
联系地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101
电话	0755-83558549	0755-83558549
传真	0755-83536712	0755-83536712
电子信箱	wyzqsw@szweiye.com	zhanfeng@szweiye.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部、深圳证券交易所

### 四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼
签字会计师姓名	宣宜辰、赵巍巍

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
国海证券股份有限公司	深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 3F	尹国平、郭刚	2017 年 3 月 16 日至 2020 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 五、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	2,394,944,875.86	1,958,119,555.30	22.31%	1,596,906,480.95
归属于上市公司股东的净利润（元）	68,784,167.66	78,779,313.27	-12.69%	55,130,001.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	94,714,963.52	76,221,988.17	24.26%	50,871,466.01
经营活动产生的现金流量净额（元）	62,703,285.44	-89,458,330.89	170.09%	83,474,468.92
基本每股收益（元/股）	0.4	0.62	-35.48%	0.54
稀释每股收益（元/股）	0.4	0.62	-35.48%	0.54
加权平均净资产收益率	8.64%	11.53%	-2.89%	13.11%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额（元）	2,440,477,942.72	2,064,637,915.94	18.20%	1,611,556,928.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	861,632,694.33	789,541,146.64	9.13%	450,063,467.19

## 六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	509,245,982.73	589,394,053.78	638,101,444.42	658,203,394.93
归属于上市公司股东的净利润	35,502,233.03	21,489,073.57	17,970,657.93	-6,177,796.87

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	34,397,067.18	21,773,289.26	17,645,624.50	20,898,982.58
经营活动产生的现金流量净额	29,210,736.40	218,452.71	736,335.24	32,537,761.09

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	14,366.48	-71,516.15		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,048,861.95	2,779,700.00	3,023,445.50	
债务重组损益	-169,218.14			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		1,000,000.00	-3,300,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-125,291.90			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			7,290,000.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-32,535,106.96			

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,207,970.89	-298,417.05	-1,335,398.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,209,030.26	-	-	
减：所得税影响额	1,165,466.66	852,441.70	1,419,511.69	
合计	-25,930,795.86	2,557,325.10	4,258,535.05	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

项目	涉及金额（元）
高新技术企业税率变动对损益一次影响	-32,535,106.96

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是



装修装饰业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

##### (一) 报告期内，公司的主营业务及变化情况

公司是一家以建筑装饰设计与施工为主的综合性企业集团，以“唯诚、维信、优质、高效”为经营理念，凭借专业化的管理、专业化的经营、专业化的服务，立足深圳、面向全国。公司主要为大型房地产、政府机构、大型企业、高档酒店及住宅等提供装饰设计和施工服务。承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的装饰设计与施工业务。报告期内，公司主营业务未发生重大变化。


##### 1、政府机关类建筑代表作品

			
人民大会堂 金色大厅	人民大会堂 国家接待厅	人民大会堂 新闻发布厅	人民大会堂 山西厅

##### 2、商业建筑代表作品

			
腾讯全球 总部大楼	和记黄埔 深圳总部大楼	民生银行 总部大楼	迈瑞集团 总部大楼

##### 3、高端星级酒店代表作品

			
海南博鳌国宾馆	北京华尔道夫酒店	北京颐和安缦酒店	华润艾美酒店

4、文教体卫等公共建筑代表作品

			
故宫博物院慈宁宫	天津梅江会展中心	吴忠市民俗博物馆	天津博物馆

5、机场地铁等交通建筑代表作品

			
北京首都机场	重庆长江黄金3号豪华游轮	三亚凤凰国际机场新贵宾楼	乌鲁木齐高铁站

6、住宅精装修项目代表作品

			
深圳湾一号 顶级豪华公寓	华润幸福里	万达城市广场	金融街海公园

## （二）行业发展概况

随着我国供给侧结构性改革持续深化，经济结构继续优化，经济发展质量得到进一步提高。国家区域协调发展战略的进一步推动，增强了区域发展活力，新型城镇化、京津冀协同发展、“一带一路”建设和粤港澳大湾区建设等发展规划为建筑装饰行业未来的发展提供了宝贵的机遇和绚烂的预期。

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），本公司属于建筑装饰和其他建筑业。根据建筑装饰的类型，建筑装饰业划分为公共建筑装饰和装修、住宅装饰和装修以及建筑幕墙装饰和装修。与土木工程、设备安装业等一次性完成工程业务不同，每一建筑物在其完成后的使用的周期中，都需要进行多次装饰装修。因此，建筑装饰行业的市场容量具有乘数效应和市场需求的可持续性的特点。

1、行业周期性特点：建筑装饰行业与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成工程业务不同，每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装修，比如酒店类装修周期通常为5-7年，其他建筑物的装修周期通常不超过10年。因此，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

2、行业发展阶段：根据中装新网公布的统计数据，2008年金融危机后，中国建筑装饰市场的市场规模保持着持续稳定的增长趋势，产值从2008年的1.55万亿元增加到2017年的3.94万亿元，年均增速为11%左右，市场规模显著扩大。在市场组成中，公共建筑装饰和住宅装饰分别占据着中国建筑装饰市场的半壁江山。

建筑装饰行业的发展与国民经济发展水平密切相关，我国稳中向好的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础。现阶段对于建筑装饰行业而言，有机遇也有挑战。随着国家“一带一路”、粤港澳大湾区、雄安新区的深入以及商品性住房的重修装修、房屋出租的装修改造等，导致了中国建筑装饰市场中的二次装修、改造份额的提高和新型城镇化进程、城市住房和基础设施的新建、存量建筑改建、扩建形成的更新需求为我国建筑装饰行业创造了持续的、巨大的市场需求，也为行业注入新的活力。

受国家的经济结构性改革和国家分类调控房地产政策变化的影响，近年来房地产市场呈现较大的波动，房地产市场产生的波动对建筑装饰行业的业务造成了一定程度影响。建筑装饰行业的业务结构、新签订单、开工速度、回款速度等都受到了不同程度的影响。从整体来看，本公司所处的建筑装饰行业仍将有较大的市场发展空间，处于持续稳步发展的阶段。

3、行业竞争格局：总体来看，我国建筑装饰行业仍就呈现出“大市场、小企业”的市场竞争状态。根据中国建筑装饰行业协会发布的《2018年中国建筑装饰行业发展报告》显示：截止到2017年，虽然中国建筑装饰市场的市场规模不断扩大，但市场的企业数量继续减少，市场集中度持续提高。从2011年的14.5万家减少到2017年的13万家，6年共有1.5万家企业推出了市场，主要以低资质小企业为主，同时中高端企业得以发展。随着市场经济的发展、国家政策的引导以及行业协会的规范，中国建筑装饰市场逐步成熟，过度分散的状况日渐改善，并逐渐涌现出一批资质高、规模大、具有一定市场影响力的大中型企业。为了增加建筑装饰市场的有效供给，建筑装饰行业势必将引发新一轮以品牌、资金、技术为核心的企业间兼并、重组、整合，行业内将形成一批具有规模实力和技术实力的大型建筑装饰企业。主业突出，拥有稳定的管理团队、优质的客户资源，具备明显的区域优势或专业优势的装饰企业将获得新的发展契机；而效率低下，团队管理能力差，客户资源缺乏的小公司将会逐渐被淘汰。因此，未来一段时期，上市装饰公司的规模优势、专业优势、资金优势、竞争优势将得以进一步凸显，促进行业市场的规范化，提高工程资源和市场保有的集中度，推动行业产业化跨越式发展。

4、公司所处的行业地位：公司作为中国建筑装饰行业百强企业，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。承接的建筑装饰项目连续多次荣获鲁班奖、全国建筑工程装饰奖等国家级和省级优质工程。“维业装饰”还被评为“AAA级信用企业”、连续24年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”、“广东省著名商标”、“广东省优秀自主品牌”、“2018深圳500强企业”、“深圳知名品牌”以及“第八届深圳老字号”等荣誉称号，在中国建筑装饰行业具有一定的品牌影响力和较好的市场口碑。

## （三）、影响行业发展主要因素

### （1）宏观经济的稳定增长和国家政策影响

发展房地产业通常会带动建筑、建材、家电、家具、装饰装修、中介服务等多个产业的发展，可以促进地方经济的发展；反过来，地方经济对房地产业的发展具有引导作用，因此房地产业与宏观经济关系密切。建筑装饰行业从属于建筑行业，宏观经济的稳定增长是推动建筑装饰行业发展的重要原因。除了国家住宅精装修政策的调整、旧房改造和政府主导下的棚户区改造等，都极大地刺激了对装饰装修的需求，成为新的市场热点。

### （2）城镇化水平不断提高，将为行业发展带来活力

近年来，我国城镇化进程稳步推进，城镇化率显著提升。2016年9月，国务院发布《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》，

提出“十三五”期间，户籍人口城镇化率年均提高1个百分点以上，年均转户1300万人以上。到2020年，全国户籍人口城镇化率提高到45%。城镇化过程中的人口转移将带来大量住房需求。此外，除了人口转移带来的增量需求，城市群发展作为推动未来中国新型城镇化的主体，相配套的生活、交通、商业等基础设施和空间的建设需求广阔，也必将为建筑装饰行业市场带来巨大的活力。

(3) 绿色环保和创新科技理念得到重视和推广

建筑装饰行业做为资源消耗性服务业，在建设资源节约、环境友好型社会中具有极为重要的地位。不断提高建筑装饰工程项目的节能减排、低碳环保、生态安全水平，以最小的资源、能源代价，为社会提供安全、舒适、健康的生活、工作环境，是建筑装饰行业可持续发展的关键。2013年，国家颁布实施了《房屋建设与装饰工程量计算规范》（GB50854），对工程量清单报价进行了规范，对既有建筑物节能改造的力度也进一步加大。大中城市中旧居民区楼房的楼顶改造、外墙外保温、金属门窗等改造大面积展开，已经形成了一个巨大的细分专业市场，为建筑装饰行业的可持续发展提供了新的市场资源。

(4) 公共建筑装饰增量放缓，存量市场改造空间大

近年来，公共建筑装饰市场规模总体上稳步上升，但增速有所放缓。增速下调的原因主要是新建公共建筑增量放缓，带来装饰业务规模增速下调。在中短期内公共建筑装饰增量市场发展趋势整体较为平稳；同时，前期积累的改造需求、以及装饰市场的产业升级将促使公共建筑装饰行业存量市场改造规模迅速扩大。

(5) 国家政策及居民消费结构调整有效的推动了住宅精装修业务发展

2013年1月1日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。随着国家住宅精装修政策的不断调整，以及精装修对商品房销售存在的附加值影响，目前国内主流房地产开发商均大力发展精装修住宅，重点城市的新楼盘中精装修比例逐步提高，近年来，国内居民生活水平逐年上升，人均收入逐年提高带动消费结构的升级，居民对居住环境的品质也提出了更高要求，追求更高档次，推动了装饰行业整体水平向更高层次发展。

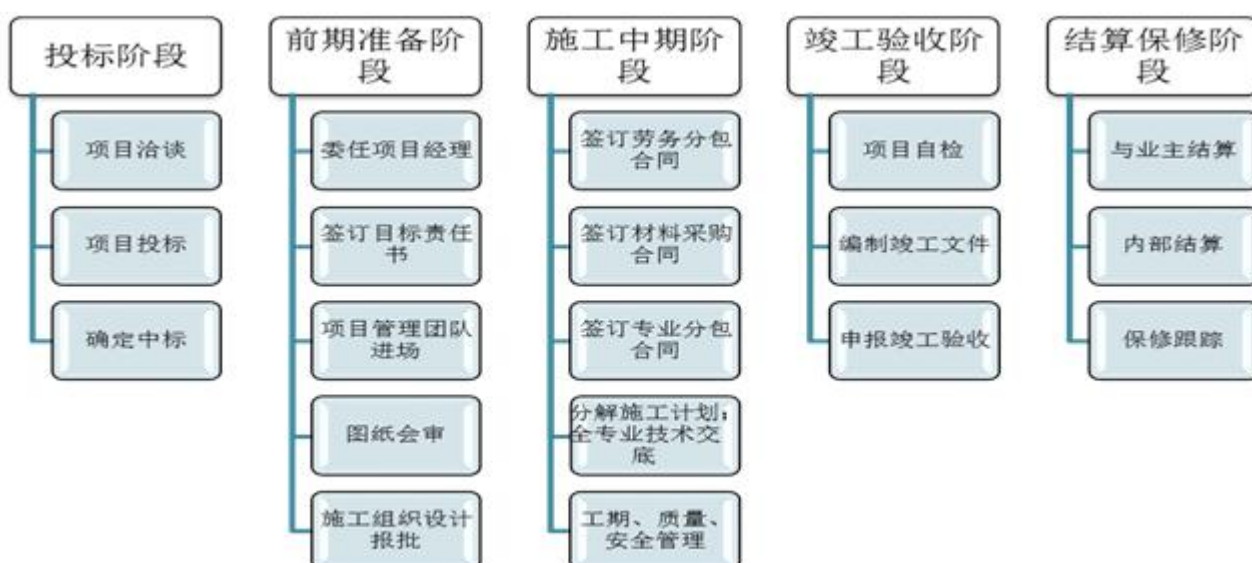
公司将紧跟国家政策形势、行业发展趋势以及居民对建筑装饰的消费需求，及时调整公司发展战略，夯实主营业务，提高公司的市场竞争力。顺应时代潮流，开阔市场，提高公司的市场份额。

(四) 公司经营模式、业务流程及业务特点

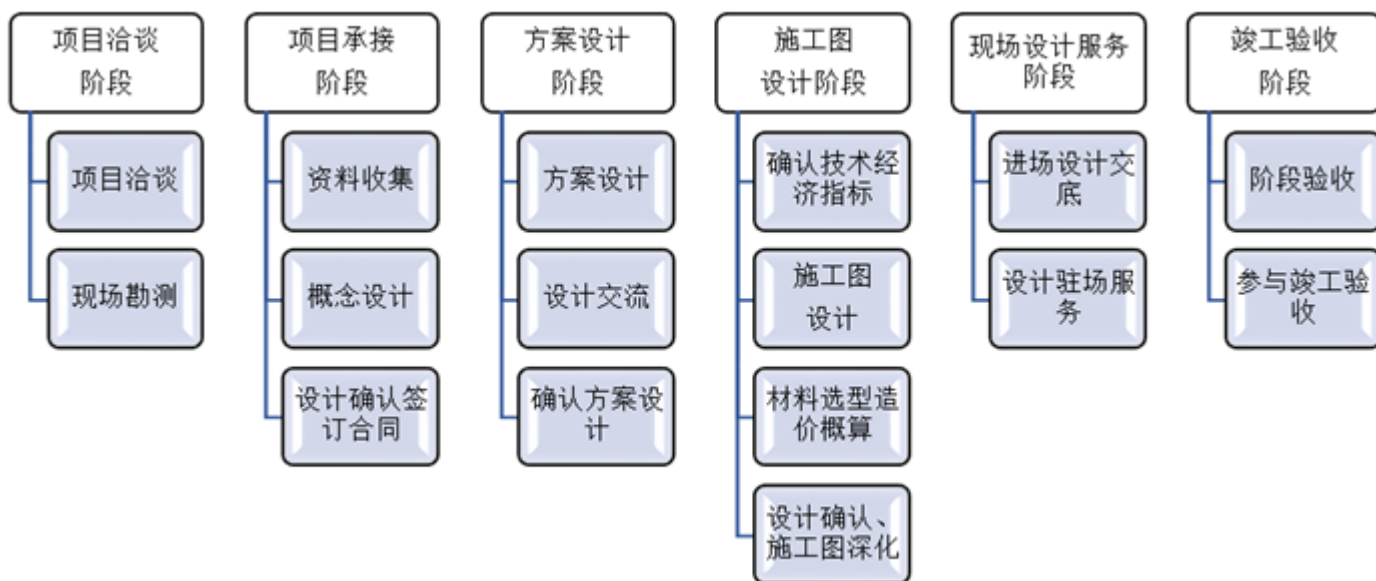
公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。报告期内，公司经营模式未发生重大变化。

公司建筑装饰工程施工业务流程如下：

1、施工业务流程



2、设计业务流程



公司工程施工业务流程如下：

(1)、项目承接

- ①信息收集与筛选：经营部门结合公司战略方向收集市场招标信息，市场信息的主要来源包括项目方发布的公开招标公告、项目方向本公司发出的招标公告或投标邀请函等。
- ②组织投标：对于满足招标公告所设条件同时亦满足公司设定标准的，在拟投标项目立项申请通过内部评审后，由公司组织项目投标小组按照招标公告规定的流程，进行报名和提交预审申请书，如果通过项目方预审筛选，则公司根据招标要求制作投标文件、编制造价预算文件参与工程竞标并跟进投标结果。
- ③签订合同：项目中标后，运营中心负责与项目委托方或其代理机构联系，跟进项目合同签约进程，就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

(2)、材料供应

公司工程项目所用的主要材料包括基层材料、面层材料和结构、安装材料等。根据各个项目情况的不同，公司主要材料的供应模式可分为：自主采购模式、甲指乙供采购模式（甲指）、甲供材料采购模式（甲供）：材料由甲方（业主）自行采购，项目部会同监理工程师进行验收，项目部组织施工。

在自主采购模式和甲指乙供的材料供应模式下，公司一般选择最有利的采购方式。采购方式主要有招标采购、询比价采购、议价采购（直接采购）和战略采购。

(3)、项目实施

- ①组建项目团队：公司对工程项目管理实行项目经理负责制。在项目中标并签订合同后，由工程管理部按照公司评审确定的项目经理来组建项目管理团队，管理团队成员包括项目经理、技术负责人、质安员、深化设计师、施工员、成本员、材料员、资料员、项目会计、仓管员等。项目经理负责项目施工的全面管理工作，确保工程按照计划进行，为项目负责人。
- ②项目施工：本公司施工工程质量方面严格按照GB/T19001-2008质量管理体系标准执行，每个阶段和步骤明确目标责任，落实到岗到人，建立了多层次质量控制管理架构，主要包括：工程质量及安全管理、成本控制管理、工程施工进度管理、档案管理、工程变更管理、工程应急管理。
- ③劳务分包：公司承建工程的现场施工用工方式主要为劳务分包。劳务分包是指公司将所承包工程中的劳务作业发包给劳务分包企业完成的活动。由公司负责工程施工的管理和监督，劳务公司按要求组织工人实施施工作业。

(4)、竣工验收与决算

工程具备竣工验收条件，公司按国家工程竣工验收有关规定，向工程委托方提供完整的竣工资料及竣工验收报告。工程竣工

验收报告经工程委托方认可后，公司向工程委托方递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照协议约定的合同价款及专用条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工决算。

#### (5)、项目售后服务

公司工程管理部在合同保修期内进行回访及各项维修保养工作，不定期与客户进行电话沟通，了解客户建议及满意度，解决工程后续过程中产生的问题。

公司目前主要承接的项目包括公共建筑装饰、住宅精装修及建筑装饰设计等业务，具有以下特点：

公共建筑装饰业务方面：公装业务目前是公司主营业务收入的主要构成部分，具有施工难度大、技术含量高、工程规模大等特点，最能体现本行业企业的核心竞争力。

住宅精装修业务方面：住宅精装修具有标准化施工，大规模复制的特点，客户多为房地产开发商，其地产开发具有持续性，建立合作关系后能保持长期合作。

装饰设计业务方面：设计和施工作为建筑装饰企业的核心竞争力已经越来越密不可分，一方面，建筑装饰项目的施工需要强大的设计及研发能力做保障；另一方面，施工技术的提高又能反作用于设计和研发，提供实践的基础，推动设计和研发水平的提高。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	主要系收购子公司所致
固定资产	主要系子公司厂房及宿舍验收转固所致
无形资产	无重大变化
在建工程	主要系子公司厂房及宿舍验收转固所致
预付账款	主要系支付预付采购款所致

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

公司是中国建筑装饰协会常务理事单位，全国建筑装饰“AAA级信用企业”，国家级高新技术企业，连续24年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”，2016年6月被国家工商行政管理总局评为2014-2015年度“国家守合同重信用”企业，先后通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、GB/T28001职业健康安全管理体系认证。获得了多项包括鲁班奖在内的国家及省市级工程奖，被中国建筑装饰协会评为“中国建筑装饰30年行业开创型企业”、“改革开放30年建筑装饰行业发展突出贡献企业”、“酒店空间、展陈类、商业办公专业化百强企业”，“改革开放四十周年突出贡献企业”，被深圳市企业联合会及

深圳市企业家协会联合评为“2018深圳500强企业”。

### 1、资质与品牌优势

公司是中国建筑装饰企业中高等级资质最完备的企业之一，公司及子公司拥有的壹级、甲级资质主要有：国家建筑装饰施工一级企业、国家建筑装饰设计甲级企业、国家建筑幕墙施工一级企业、国家建筑幕墙设计甲级企业、国家机电设备安装一级企业、建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、古建筑工程专业承包一级、城市及道路照明工程专业承包一级、环保工程专业承包等资质。

公司高度重视品牌建设，通过实施精品工程，提高工程质量，提升服务水平，品牌优势逐步凸显。根据中国建筑装饰行业协会组织的建筑装饰行业百强评选结果，公司连续15年中国建筑装饰行业“百强”企业、中国建筑装饰30年优秀施工企业、中国建筑装饰30年行业开创型企业、改革开放30年建筑装饰行业发展突出贡献企业、广东省民营企业100强，“维业装饰”被评为“广东省著名商标”、“广东省优秀自主品牌”、“深圳知名品牌”以及“第八届深圳老字号”等荣誉称号，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。

### 2、项目经验优势

公司作为大型专业化建筑装饰服务商，成立24年来，努力打造维业品牌，大力拓展市场，承接了人民大会堂系列工程、腾讯大厦、深圳湾一号顶级豪华公寓等几千项各类大中型建筑装饰与设计工程，近百项工程荣获了鲁班奖、全国建筑装饰工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖、天山杯、泰山杯、金鹏奖等国家和省、市优质工程奖。项目类型覆盖范围广泛，包括政府机关建筑、写字楼等商业建筑、星级酒店、文教体卫等公共建筑、机场地铁等交通设施。公司积累了丰富的项目管理经验，为公司后续承接更多的工程项目提供了坚实的基础。公司进一步细分建筑装饰市场领域，以文博展馆、星级酒店、创意设计等为切入点，成立相关细分领域的事业部，全方位挖掘未来利润增长点，进一步提升公司盈利能力。

### 3、完善和扩充上下游产业链

公司围绕建筑装修装饰业务进行并购整合。公司收购福建闽东建工投资有限公司 66%的股权。有利于完善公司的资质类型，使公司由设计施工一体化的建筑装饰服务商向施工总承包商迈进，较大程度的拓展了公司的业务范围。另一方面，通过整合公司的渠道资源优势和闽东建工的项目服务、客户资源优势，实现业务渠道融合及优势互补，促进业务协同发展，进而增强公司的综合实力。

目前公司业务涵盖了土木工程、公装、家装、幕墙、机电、消防、文博等，具有总包资质和为客户提供一体化服务的能力。未来公司仍将不断完善和扩充产业链，提高公司的市场份额和竞争力。

### 4、设计施工一体化优势

公司设有专门的设计研发中心，拥有核心精英原创设计团队以及深化设计团队，其服务范围涵盖了公共建筑、幕墙、酒店、商场、写字楼、景观、轨道交通等各类空间设计，能够实现设计、施工一体化带来的协同效应优势，更好地将设计理念和工程施工相结合，打造精品工程，满足客户需求。

### 5、跨区域经营优势

近年来公司的区域营销优势不断加强，业务覆盖区域不断扩大，形成了全国性的业务网络。在已经建立分支机构区域中，公司装饰施工业务量不断增加，覆盖范围包括企事业单位办公大楼、商业中心、旅游地产、科教文卫设施、住宅精装修、展览陈列等工程的设计与施工，能够为客户提供设计、施工的一体化服务。同时，公司覆盖全国主要地区的业务网络，能协同各个分支机构，在第一时间内为客户提供如原材料供应等项目工程问题的解决方案，提升了工程效率。并利用该优势积极布局国家战略规划热点地区，雄安新区、粤港澳大湾区、海南等重点区域市场，更好的把握政策机遇。

### 6、信息化技术应用优势

公司即将建设的BIM工程项目管理平台，以成本控制为核心，实现施工项目全方位的信息化管理，通过涵盖工程项目的进度控制、成本控制、质量控制、安全控制、现场管理、合同管理、信息管理、生产要素管理、组织协调等“四控四管一协调”的管理内容，以实现项目委托方、监理、设计单位、施工方等各参与方在项目施工过程中的网上协同作业，从而有效控制材料成本和项目管理费用，同时提高项目管控水平，为客户及相关方面提供满意服务。

### 7、总包集成优势

从国外建筑行业成熟市场的发展趋势来看，总包集成将成为大型建筑装饰企业的必由之路。公司围绕建筑装修装饰业务上下游进行并购整合。目前公司业务涵盖了土木工程、公装、幕墙等，具有总承包商资质和为客户提供一体化服务的能力。未来公司仍将不断完善和扩充产业链，打造一个专业、高效的总包集成服务平台。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

近年来，随着国家供给侧结构性改革的不断深化，经济结构也由高速增长向高质量发展优化，尽管面临国内外复杂严峻形势，国民经济依然保持平稳运行，稳中向好的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础。过去的一年也是房地产市场呈现波动较大的一年，受国家的经济结构性改革和房地产调控政策变化的影响，房地产市场产生的波动也给建筑装饰行业的发展带来了一定程度影响，例如在业务结构、新签订单、开工速度、回款速度等方面都受到了不同程度的影响。国家的调控政策加快行业竞争秩序的变化，在促进房地产市场结构性调整和平稳健康发展的同时，也有利于提升建筑装饰行业的行业集中度和建筑装饰行业的健康持续发展。

2018年，是中国改革开放四十周年，对于建筑装饰行业而言，有机遇也有挑战。随着国家“一带一路”、粤港澳大湾区、雄安新区的落地推进以及新型城镇化进程、城市住房和基础设施的新建、存量建筑改建、扩建形成的更新需求为我国建筑装饰行业创造了持续的、巨大的市场需求和注入了新的活力。从整体来看，公司所处的建筑装饰行业仍将较大的市场发展空间，处于持续稳步发展的阶段。

2018年度，按照董事会年初部署，公司继续围绕“设计先导、资本助力、产业搭台”的中心思路，持续推进装饰制造业升级，各项工作稳步推进。公司管理层积极夯实建筑装饰主营业务，持续优化管理体系、组织架构和业务结构，推动企业的健康发展，有效保障了公司平稳、健康可持续发展。

报告期内，公司主要经营管理工作如下：

#### 1、加强公司内部控制管理，强化风险防范意识

加大公司及分、子公司的项目立项、成本费用控制、内控制度及审计监督的管控力度，强化公司整体风险管理，保障公司各项业务平稳运营；进一步加大应收账款回收力度，建立严格的管理、考核与奖惩制度，从合同签订、执行等环节严格把关，做到从源头控制，基本完成了全年应收账款目标，较好的改善了公司现金流；根据公司年度经营总体规划及年度的预算，在充分考虑公司业务的可持续稳健发展前提下，进一步优化成本控制体系，通过提升成本管理效率，降低各项成本提升企业竞争优势。严格按照年初制定的目标和预算进行管理，通过全面预算、材料比价、内部审计等措施持续加强内部管控，对公司及所属的分、子公司的人员和机构进行精简，合理的控制各项成本、费用支出。

#### 2、积极布局政策热点地区市场和重点打造细分市场领域的优势地位

巩固现有市场优势区域的基础上，集中优势力量重点围绕一带一路、雄安新区、粤港澳大湾区建设等热点区域市场进行布局。通过区域性分公司，重新梳理、整合营销资源，营销网络得到进一步优化，依靠多年来的品牌、项目管理、设计施工一体化等优势，重点在长租公寓、文博展陈、星级酒店等细分市场加快投入，打造优势地位和一定的市场份额。

#### 3、以资本带动产业链发展，进一步推动产业链一体化发展，最大发挥业务协同效应。

利用公司自身资金优势、融资优势和信誉优势，将工程与金融相结合，持续与各大商业银行的保持良好合作关系，保障公司长期发展的资金需求，带动公司业务规模提升；进一步规划和提升上市公司募集资金的使用效率，加快公司募投项目的投产运营；围绕建筑装饰行业上下游进行并购整合。报告期内，完成了收购福建闽东建工66%股权，进一步增强了公司在资质方面的优势和扩大了公司的业务范围。目前，公司业务涵盖了设计、土木工程施工、装修、幕墙等具有总承包资质和一体化服务的能力。未来公司仍将不断完善和扩充产业链，打造一个专业、高效的总承包集成服务平台。

4、公司作为工程施工企业，安全施工始终是重中之重。在日常经营发展中，公司高度重视安全施工管理工作，在确保工程质量和安全的前提下，通过组织和定期巡检、项目质安走访等方式，进一步加强各施工项目的安全质量管控与分析，努力提高各项目的经济收益。报告期内，公司在施工的各工程项目均在顺利推进，无重大投诉、伤亡及安全事故。

5、通过进一步完善现有的人才引进机制和建立长期的股权激励机制，拓宽人才引进渠道，重点加大对专业设计、技术施工等人才的引进力度，优化人才结构和专业布局、培养优秀的管理人才与团队，逐步实现人才梯队与储备战略，保证相关业务领域的优秀人才供应。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,394,944,875.86	100%	1,958,119,555.30	100%	22.31%
分行业					
装饰施工业务	2,261,674,088.00	94.44%	1,944,980,121.74	99.33%	16.28%
装饰设计业务	25,136,045.71	1.05%	12,449,779.18	0.63%	101.90%
土建施工	104,348,081.65	4.36%	-	-	-
销售产品	1,755,689.28	0.07%	-	-	-
其他业务	2,030,971.22	0.08%	689,654.38	0.04%	194.49%
分产品					
公共建筑装饰	1,333,744,255.91	55.69%	1,250,103,742.60	63.84%	6.69%
住宅精装修	927,929,832.09	38.75%	694,876,379.14	35.49%	33.54%
装饰设计	25,136,045.71	1.05%	12,449,779.18	0.63%	101.90%
土建施工	104,348,081.65	4.36%	-	-	-
销售产品	1,755,689.28	0.07%	-	-	-
其他业务	2,030,971.22	0.08%	689,654.38	0.04%	194.49%
分地区					
华南	1,332,587,374.27	55.66%	1,188,279,734.90	60.68%	12.14%
华东	373,406,808.70	15.59%	190,235,956.89	9.72%	96.29%
东北	17,673,502.72	0.74%	35,400,833.89	1.81%	-50.08%
西北	176,619,172.15	7.37%	162,531,172.13	8.30%	8.67%
华北	200,337,804.20	8.37%	104,079,995.41	5.32%	92.48%
华中	99,736,055.14	4.16%	108,773,233.18	5.55%	-8.31%
西南	185,965,397.66	7.76%	168,008,518.52	8.58%	10.69%
香港	1,077,450.84	0.04%	-	-	-

澳门	7,053,212.75	0.29%	-	-	-
其他	488,097.43	0.02%	810,110.38	0.04%	-39.75%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
装饰施工业务	2,261,674,088.00	1,972,947,513.48	12.77%	16.28%	16.32%	-0.03%
土建施工	104,348,081.65	96,141,445.62	7.86%	-	-	-
分产品						
公共建筑装饰	1,333,744,255.91	1,172,484,985.79	12.09%	6.69%	7.14%	-0.37%
住宅精装修	927,929,832.09	800,462,527.69	13.74%	33.54%	33.00%	0.35%
土建施工	104,348,081.65	96,141,445.62	7.86%	-	-	-
分地区						
华南	1,332,587,374.27	1,161,896,683.48	12.81%	12.14%	14.19%	-1.56%
华东	373,406,808.70	324,130,777.38	13.20%	96.29%	96.75%	-0.20%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

## (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

是

装修装饰业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
未完工项目	5,031,937,464.44	2,550,633,263.78	2,481,304,200.66

项目名称	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
惠州市清泉城市广场项目装饰及安装专业施工工程	265,000,000.00	9 个月	83.61%	9,299,559.23	216,436,937.88	109,458,640.87	112,119,905.13
华业玫瑰四季馨园二期室内精装修工程	292,750,000.00	702 日历天	100.00%	106,164,743.68	253,960,860.19	234,108,203.87	27,471,482.13
汉京半山公馆 1#楼精装修工程	146,064,966.68	8 个月	100.00%	3,634,062.09	144,053,688.70	120,942,156.44	25,944,594.87
恒裕滨城花园二期项目 5 栋一、二标段批量户型精装修工程	282,883,617.00	12 个月	90.00%	211,957,531.66	247,179,859.51	224,998,475.00	29,596,780.30
青岛新机场航站楼精装修工程（标段四）	85,195,089.59	395 日历天	20.00%	13,440,556.68	13,440,556.68	32,362,044.80	-17,443,026.87
温州医学院附属第二医院瑶溪分院	116,711,870.00	450 天	10.00%	9,950,874.73	9,950,874.73	10,765,380.40	180,581.82
泉港天马城室内精装修工程	98,000,000.00	100 天	0.00%	0.00	0.00	0	0.00
兰基中心酒店及公寓	150,000,000.00	待定	0.00%	0.00	0.00	0	0.00

其他说明

□ 适用 √ 不适用

	累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额
项目名称	合同金额		已办理结算的金额	已完工未结算的余额	

其他说明

□ 适用 √ 不适用

### （5）营业成本构成

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

主营业务成本构成

单位：元

成本构成	业务类型	2018 年	2017 年	同比增减
------	------	--------	--------	------

		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
直接材料	装饰施工	1,195,376,013.83	57.23%	1,038,584,375.55	60.89%	-3.66%
	装饰设计	7,079,505.85	0.34%	3,267,482.50	0.19%	0.15%
	土建施工	58,250,499.44	2.79%	-	-	-
直接人工	装饰施工	713,620,137.54	34.17%	589,281,964.10	34.55%	-0.38%
	装饰设计	11,858,790.18	0.57%	5,758,798.81	0.34%	0.23%
	土建施工	34,774,605.60	1.66%	-	-	-
直接费用	装饰施工	63,951,362.11	3.06%	68,295,836.26	4.01%	-0.94%
	装饰设计	634,432.83	0.03%	378,690.45	0.02%	0.01%
	土建施工	3,116,340.58	0.15%	-	-	-

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑施工业务	直接材料	1,195,376,013.83	57.23%	1,038,584,375.55	60.89%	-3.66%
建筑施工业务	直接人工	713,620,137.54	34.17%	589,281,964.10	34.55%	-0.38%
建筑施工业务	直接费用	63,951,362.11	3.06%	68,295,836.26	4.01%	-0.94%
装饰设计业务	直接材料	7,079,505.85	0.34%	3,267,482.50	0.19%	0.15%
装饰设计业务	直接人工	11,858,790.18	0.57%	5,758,798.81	0.34%	0.23%
装饰设计业务	直接费用	634,432.83	0.03%	378,690.45	0.02%	0.15%
土建施工业务	直接材料	58,250,499.44	2.79%	-	-	-
土建施工业务	直接人工	34,774,605.60	1.66%	-	-	-
土建施工业务	直接费用	3,116,340.58	0.15%	-	-	-

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
公共建筑装饰	直接材料	710,389,110.21	34.01%	670,054,788.88	39.29%	-5.27%
住宅精装修	直接材料	484,986,903.62	23.22%	368,529,586.67	21.61%	1.61%
装饰设计	直接材料	7,079,505.85	0.34%	3,267,482.50	0.19%	0.15%
土建施工	直接材料	58,250,499.44	2.79%	-	-	-
公共建筑装饰	直接人工	424,090,803.79	20.30%	380,182,112.64	22.29%	-2.00%
住宅精装修	直接人工	289,529,333.75	13.86%	209,099,851.46	12.26%	1.60%
装饰设计	直接人工	11,858,790.18	0.57%	5,758,798.81	0.34%	0.23%
土建施工	直接人工	34,774,605.60	1.66%	-	-	-

公共建筑装饰	直接费用	38,005,071.80	1.82%	44,061,853.06	2.58%	-0.76%
住宅精装修	直接费用	25,946,290.32	1.24%	24,233,983.20	1.42%	-0.18%
装饰设计	直接费用	634,432.83	0.03%	378,690.45	0.02%	0.01%
土建施工	直接费用	3,116,340.58	0.15%	-	-	-

说明

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

### (一)、非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福建闽东建工投资有限公司	2018.3.31	118,800,000.00	66.00%	现金购买	2018.3.31	股权变更日	105,991,545.29	-2,089,040.52

#### 2. 合并成本及商誉

单位：元

项目	福建闽东建工投资有限公司
合并成本	
—现金	118,800,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	118,800,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	60,689,184.36
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	58,110,815.64

## 3.被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	福建闽东建工投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	169,240,432.17	169,240,432.17
货币资金	94,259,448.28	94,259,448.28
应收款项	58,650,554.33	58,650,554.33
预付账款	20,000.00	20,000.00
存货	14,062,685.90	14,062,685.90
其他流动资产	1,373,496.70	1,373,496.70
固定资产	91,852.48	91,852.48
递延所得税资产	782,394.48	782,394.48
负债：	77,287,122.53	77,287,122.53
应付款项	33,850,771.33	33,850,771.33
预收帐款	11,603,767.29	11,603,767.29
应付职工薪酬	113,237.00	113,237.00
应交税费	2,639,657.43	2,639,657.43
其他应付款	25,867,544.46	25,867,544.46
其他流动负债	3,212,145.02	3,212,145.02
净资产	91,953,309.64	91,953,309.64
减：少数股东权益	31,264,125.28	31,264,125.28
取得的净资产	60,689,184.36	60,689,184.36

## (二)、其他原因的合并范围变动

## 1.新设控股子公司武汉维业宏广装饰工程有限公司

武汉维业宏广装饰工程有限公司（以下简称“维业宏广”）系深圳市维业装饰集团股份有限公司与武汉中盛瀚天置业有限公司（以下简称“中盛瀚天”）、深圳欧威家居有限公司（以下简称“欧威家居”）在武汉共同投资设立控股子公司。公司设立时注册资本1000万元，其中本公司持股51%，中盛瀚天持股40%，欧威家居持股9%。统一社会信用代码：

91420106MA4L02Q8XT 公司法定代表人：钟智注册地址：武昌区中北路109号安顺家园1栋1单元23层1号。经营范围：装饰装修工程、幕墙工程、普通机电设备安装工程、建筑智能化工程设计及施工；建筑材料、装饰材料的批零兼营。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2.新设全资子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司

深圳市维业智汇股权投资管理有限公司（以下简称“维业智汇”）系深圳市维业装饰集团股份有限公司投资设立的全资子公司。公司设立时注册资本1000万元，其中本公司持100%，公司法定代表人：沈茜。注册地址：深圳市福田区新洲路以西莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。经营范围：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务)。

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	547,090,510.45
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	22.84%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	212,442,245.48	8.87%
2	第二名	106,645,067.95	4.45%
3	第三名	90,195,806.68	3.77%
4	第四名	72,115,595.28	3.01%
5	第五名	65,691,795.06	2.74%
合计	--	547,090,510.45	22.84%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	98,167,605.03
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	8.07%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	24,784,118.80	2.04%
2	第二名	23,073,508.13	1.90%
3	第三名	17,519,595.35	1.44%
4	第四名	16,706,862.35	1.37%
5	第五名	16,083,520.40	1.32%
合计	--	98,167,605.03	8.07%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

## 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
--	--------	--------	------	--------

销售费用	33,000,383.76	26,271,131.93	25.61%	主要系本年工资薪酬水平上升、办公场所租赁费增加及审计咨询服务费增加所致。
管理费用	91,192,768.83	62,353,647.06	46.25%	主要系本年工资薪酬水平上升所致。
财务费用	22,953,962.55	15,775,300.20	45.51%	主要系本年短期借款增加，利息增加所致。
研发费用	11,565,704.33	1,398,967.25	726.73%	主要系本年加大研发力度所致。
资产减值损失	18,641,974.65	34,752,906.56	-46.36%	主要系本年加强工程回款力度所致。
所得税费用	54,418,729.55	29,561,776.43	84.08%	主要系本年取得高新资格，税率变动，递延所得税增加所致。

#### 4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

暂空

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2018 年	2017 年	2016 年
研发人员数量（人）	134	115	122
研发人员数量占比	20.94%	20.54%	23.19%
研发投入金额（元）	80,018,737.56	69,769,505.68	55,568,491.31
研发投入占营业收入比例	3.34%	3.56%	3.48%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,485,594,934.84	2,017,602,032.69	23.20%
经营活动现金流出小计	2,422,891,649.40	2,107,060,363.58	14.99%

经营活动产生的现金流量净额	62,703,285.44	-89,458,330.89	170.09%
投资活动现金流入小计	143,267,282.69	80,638,358.35	77.67%
投资活动现金流出小计	219,774,532.49	198,015,523.04	10.99%
投资活动产生的现金流量净额	-76,507,249.80	-117,377,164.69	34.82%
筹资活动现金流入小计	486,246,152.22	700,795,513.49	-30.62%
筹资活动现金流出小计	488,475,104.45	319,629,843.16	52.83%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,228,952.23	381,165,670.33	-100.58%
现金及现金等价物净增加额	-16,054,678.71	174,330,249.00	-109.21%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务情况

适用  不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	475,388,282.94	19.48%	459,508,660.19	22.26%	-2.78%	主要系上期公司公开发行股票募集资金款项所致。
应收账款	1,365,314,143.67	55.94%	1,161,440,652.14	56.25%	-0.31%	
存货	115,223,900.54	4.72%	105,880,649.84	5.13%	-0.41%	
投资性房地产	36,697,527.97	1.50%	6,623,656.63	0.32%	1.18%	
固定资产	118,871,899.22	4.87%	25,217,446.20	1.22%	3.65%	主要系子公司厂房及宿舍验收转固所致。
在建工程	958,916.47	0.04%	45,771,224.58	2.22%	-2.18%	主要系子公司厂房及宿舍验收转固所致。

短期借款	438,761,644.00	17.98%	373,362,873.49	18.08%	-0.10%	
------	----------------	--------	----------------	--------	--------	--

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）		-125,291.90			414,991.22		289,699.32
投资性房地产	7,911,440.91				30,529,923.96		38,441,364.87
上述合计	7,911,440.91	-125,291.90			30,944,915.18		38,731,064.19
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	69,124,793.64	使用受限制的保证金、存放在境外且资金汇回受到限制的银行存款及司法冻结
固定资产	3,845,536.16	人才住房为有限产权
合计	72,970,329.80	

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

## 4、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
股票	414,991.22	-125,291.90	-125,291.90	414,991.22	0.00	-125,291.90	289,699.32	债务重组
合计	414,991.22	-125,291.90	-125,291.90	414,991.22	0.00	-125,291.90	289,699.32	--

## 5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

## (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2017年	首次公开	25,574.19	5,330.46	10,637.96	0	0	0.00%	14,936.23	截至 2018 年 12 月 31 日，公司剩余尚未使用的募集资金及利息总额为 155,090,681.90 元，其中根据公司 2017 年 4 月 26 日第三届董事会第十四次临时会议审议通过的《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》进行现金管理购买理财产品 65,000,000.00 元，根据公司 2018 年 11 月 27 日召开第四届董事会第三次临时会议审议通过的《关于使用部分闲置募集资金	0

									暂时补充流动资金的议案》使用闲置募集资金 30,000,000.00 元暂时补充流动资金，其余 60,090,681.90 元分别存放于民生银行深圳分行、上海浦发银行深圳分行、中国银行深圳时代金融中心支行、建设银行深圳福田支行、宁波银行深圳分行、上海银行深圳分行六个募集资金专户。	
合计	--	25,574.19	5,330.46	10,637.96	0	0	0.00%	14,936.23	--	0

## 募集资金总体使用情况说明

1、经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2017]236号）核准，并经深圳证券交易所同意，由承销商国海证券股份有限公司采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式发行，公司首次公开发行人民币普通股（A股）数量 3,400 万股，发行价为每股 8.6 元。本次发行股票，共募集股款人民币 292,400,000.00 元，扣除与发行有关的费用人民币 36,658,091.30 元，实际可使用募集资金人民币 255,741,908.70 元。上述募集资金业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了信会师报字[2017]第 ZI10101 号验资报告。2、2017 年 3 月 9 日汇入公司设立的募集资金专项账户 25,574.19 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司剩余尚未使用的募集资金及利息总额为 155,090,681.90 元（其中未使用募集资金为 149,362,326.01 元，利息为 5,728,355.89 元），其中根据公司 2017 年 4 月 26 日第三届董事会第十四次临时会议审议通过的《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》进行现金管理购买理财产品 65,000,000.00 元，根据公司 2018 年 11 月 27 日召开第四届董事会第三次临时会议审议通过的《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》使用闲置募集资金 30,000,000.00 元暂时补充流动资金，其余 60,090,681.90 元分别存放于民生银行深圳分行、上海浦发银行深圳分行、中国银行深圳时代金融中心支行、建设银行深圳福田支行、宁波银行深圳分行、上海银行深圳分行六个募集资金专户。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目											
建筑装饰部品部件工厂化项目	否	19,974.19	19,974.19	4,759.21	9,210.79	46.11%				不适用	否
设计研发中心项目	否	2,000	2,000	202.29	958.06	47.90%				不适用	否
营销网络建设项目	否	2,000	2,000	111.52	111.52	5.58%				不适用	否

信息化建设项目	否	1,600	1,600	257.44	357.59	22.35%				不适用	否
承诺投资项目小计	--	25,574.19	25,574.19	5,330.46	10,637.96	--	--	0	0	--	--
超募资金投向											
不适用											
合计	--	25,574.19	25,574.19	5,330.46	10,637.96	--	--	0	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）		建筑装饰品部件工厂化项目,设计研发中心项目,营销网络建设项目和信息化建设项目尚在建设期。									
项目可行性发生重大变化的情况说明		未发生重大变化。									
超募资金的金额、用途及使用进展情况		不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况		适用									
		以前年度发生									
募集资金投资项目实施方式调整情况		2017年7月31日,公司第三届董事会第十六次临时会议审议通过了《关于变更募投项目实施地点的议案》,同意将募投项目设计研发中心的实施地点,由深圳市福田区华强北片区变更为深圳市福田区商报东路85号综合楼三楼。公司独立董事、保荐机构已对该事项发表了明确的同意意见。									
募集资金投资项目先期投入及置换情况		不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况		适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况		公司已用自有资金预先投入募集资金投资项目的金额为5,991,723.86元,立信会计师事务所(特殊普通合伙)对此出具了信会师报字[2017]第Z110332号《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》。于2017年4月26日,公司第三届董事会第十四次临时会议、第三届监事会第八次临时会议分别审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》,同意公司以5,991,723.86元募集资金置换前期投入募投项目的公司自筹资金。公司独立董事、监事会及保荐机构已对该议案发表了明确的同意意见,公司已于2017年6月21日完成募集资金置换事宜。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况		适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况		公司于2018年11月27日召开第四届董事会第三次临时会议和第四届监事会第三次临时会议,同意公司使用闲置募集资金3,000万元暂时补充流动资金,使用期限不超过12个月。独立董事对关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的事项发表了明确的同意意见。									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因		不适用									

尚未使用的募集资金用途及去向		截至 2018 年 12 月 31 日, 公司剩余尚未使用的募集资金及利息总额为 155,090,681.90 元, 其中根据公司 2017 年 4 月 26 日第三届董事会第十四次临时会议审议通过的《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》进行现金管理购买理财产品 65,000,000.00 元, 根据公司 2018 年 11 月 27 日召开第四届董事会第三次临时会议审议通过的《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》使用闲置募集资金 30,000,000.00 元暂时补充流动资金, 其余 60,090,681.90 元分别存放于民生银行深圳分行、上海浦发银行深圳分行、中国银行深圳时代金融中心支行、建设银行深圳福田支行、宁波银行深圳分行、上海银行深圳分行六个募集资金专户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况		不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
澳冠维业工程有限公司	子公司	工程, 地产及材料供应	84,722.40	233,460.65	-11,292,954.59	8,130,663.59	-10,822,409.17	-10,822,409.17

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
芜湖新维创世装饰工程有限公司	注销	无重大影响
深圳市维业装饰集团蚌埠工程有限公司	注销	无重大影响

越冠维业工程有限公司	投资设立	无重大影响
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	投资设立	无重大影响
深圳维智智慧物联产业投资合伙企业 (有限合伙)	投资设立	无重大影响
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	投资设立	无重大影响
福建闽东建工投资有限公司	收购	无重大影响

#### 主要控股参股公司情况说明

报告期内，公司注销了全资子公司芜湖新维创世装饰工程有限公司、深圳市维业装饰集团蚌埠工程有限公司。上述两家公司已完成相关工商注销手续。

新设控股子公司越冠维业工程有限公司。公司与全资子公司深圳市圣陶宛建筑材料有限公司共同出资在越南设立子公司(中文名称：越冠维业工程有限公司，投资总额10万美元(公司持股99%、深圳市圣陶宛建筑材料有限公司持股1%)，主要经营：工程项目承揽、材料贸易等。报告期内，越南子公司已获得当地营业执照。

新设全资子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司，具体内容详见公司于 2018 年 6 月 5 日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。(公告编号：2018-047)。该公司已取得深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

参与设立深圳维智智慧物联产业投资合伙企业(有限合伙)，具体内容详见公司于 2018 年 6 月 5 日刊登在巨潮资讯网上的相关公告(公告编号：2018-048)。该合伙企业已取得深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

对外投资设立控股子公司武汉维业宏广装饰工程设计有限公司，其中公司出资 510 万元，持有维业宏广 51% 的股权，具体内容详见公司于 2018 年 7 月 6 日刊登在巨潮资讯网上的相关公告(公告编号：2018-050)

公司现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权。公司于 2018 年 1 月 8 日召开了第三届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的议案》，同意公司以自有资金合计人民币 5,940 万元收购闽东建工 66% 的股权。(具体内容详见公司于 2018 年 1 月 9 日刊登在巨潮资讯网上的相关公告(公告编号：2018-002))。

公司于 2018 年 3 月 26 日召开的第三届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于公司对外投资的议案》，同意公司现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的同时，并对其进行投资，投资的金额为公司本次交易的成交金额及本次交易产生的认缴出资义务，合计为 11,880 万元人民币。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 27 日刊登在巨潮资讯网上的《关于公司对外投资的公告》(公告编号：2018-015)。报告期内，公司已完成相关款项支付、股权交割及工商备案等手续，公司持有福建闽东建工投资有限公司 66% 股权。

公司于 2018 年 12 月 24 日召开了第四届董事会第四次临时会议，审议通过了《关于对控股子公司增资的议案》，同意公司对控股子公司福建闽东建工投资有限公司进行增资扩股，由闽东建工现有股东按股权比例进行同比例增资，将闽东建工注册资本由 9,000 万元人民币增加至 30,168 万元人民币。其中公司对其认缴的出资额由 5,940 万元人民币增加至 19,910.88 万元人民币。具体内容详见公司于 2018 年 12 月 25 日刊登在巨潮资讯网上的《关于对控股子公司增资的公告》(公告编号：2018-100)。

报告期内，公司收到全资子公司陆河县维业科技有限公司的通知(现名：广东省维业科技有限公司)，根据经营发展需要对维业科技公司名称、经营范围等相关信息进行了变更，现均已完成相关工商变更登记手续，并取得了由陆河县市场和质量监督管理局颁发的新的《营业执照》。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 29 日刊登在巨潮资讯网上的相关公告(公告编号：2018-016)。

澳冠维业工程有限公司亏损原因：因当地法律、政策体系、商业环境与内地存在较大区别。公司首次开拓海外市场，管理经验不足。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）、行业格局及趋势

2019年行业形势依然错综复杂，经济发展依然面临很多不确定性因素，“房住不炒”成为社会共识，房地产告别一刀切式调控政策，“因城施政”导致市场分化。同时，在不确定性的市场中，有很多确定性的机遇，我国的城镇化进程依然在继续，雄安新区建设及粤港澳大湾区建设将带来大量市场需求，2019年3月21日住建部发布《住宅项目规范》提出，城镇新建住宅全装修交付，长短租公寓市场依然处于快速发展期，人民美好生活的期望持续在路上。

同时，建筑装饰行业也出现了很多新技术、新趋势，在大众倡导和政策推动下，绿色、环保、节能理念在建筑行业越来越受到重视，住宅精装修交付比例逐步扩大，装配式建筑及装配式装饰方兴未艾，建筑装饰行业发展依然大有可为。

### （二）公司未来发展战略

1、完善市场布局。围绕国家政策大势，把握一带一路、新兴城镇化、雄安新区、粤港澳大湾区建设等政策进行产业布局，进一步完善公司营销网络及施工网络布局；借助公司施工及品牌优势，在文博展陈、星级酒店、旅游文化、轨道交通等细分市场加快投入，打造细分市场优势地位；

2、推动产业链一体化。最大发挥业务协同效应。公司设计院团队建设基本完善，闽东建工发展初见成效，公司已经形成了从土建、装饰、幕墙的设计、施工一体化总承包体系，具备齐全的资质、高效专业的团队和充足的客户资源，设计带动工程发展，装饰、土建、总承包协同发展，产业链协同效应初步显现。公司将进一步发挥产业协同效应，以EPC为契机，带动公司主业快速发展。

3、研发带动产业提升。公司将以绿色、环保、节能、智能化为目标，着力推动装配式装修体系研发及建设、节能幕墙研发及生产、建筑整体节能体系建设，打造维业在绿色建筑、智能应用方面的核心竞争力。

4、以资本带动主业发展。公司将按照业务发展战略要求，围绕公司核心业务，在时机成熟时，进行并购及投资，进一步加强产业链布局，为客户提供绿色环保、优质高效的一体化的解决方案；同时，充分利用公司资金优势及融资优势，将工程与金融相结合，带动公司业务规模提升，加快主营业务的发展。

### （三）、未来发展面临的主要风险

#### 1、宏观经济波动风险

公司所处的行业为建筑装饰业，建筑装饰行业与房地产开发以及建筑物装饰的周期性更新直接相关，而房地产开发以及建筑物装饰的周期性更新与国民经济发展水平密切相关，因此宏观经济环境变化对公司的经营具有重要影响。

近年来，我国经济增速有所放缓，国际贸易冲突的可能性不断加大，宏观调控政策面临着较大变化，特别是国内近年来实施的房地产调控政策和政府停止党政机关新建“楼堂馆所”等政策对国内建筑装饰行业产生较大影响。

如果我国宏观经济出现较大波动，房地产开发和建筑物装饰行业产业政策出现重大变化，将对建筑装饰行业的整体需求产生影响，进而对公司经营业绩造成一定影响。

#### 2、政府对房地产开发行业进行调控的政策风险

房地产行业受政策调控影响较大，中国政府未来房地产调控政策的变化将对房地产行业产生较大影响，进而影响建筑装饰行业的发展。近年来，为了调整房地产市场结构，防止房价过快上涨，消除房地产市场泡沫，进一步促进房地产市场平稳健康发展，国家通过银行信贷、税收、行政等一系列政策手段对房地产行业进行了宏观调控。

在国内经济增速放缓，国家对房地产行业实施调控的背景下，房地产行业存在向下波动的可能性，从而会对本公司的经营造成不利影响。公司目前主要承接高档酒店、办公楼、商业建筑、文教卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等居住建筑的装饰设计与施工业务。如果相关房地产企业经营状况不佳，可能会减少对公共建筑、高品质住宅的投资、建设，从而减少本公司公共建筑装修业务和高品质住宅精装修业务的订单，对公司经营业绩产生不利影响。

#### 3、行业竞争风险

总体来看，我国建筑装饰行业呈现“大市场、小企业”的竞争格局。中国建筑装饰协会发布的《中国建筑装饰行业“十三

五”发展规划纲要》显示：“十二五”期间，建筑装饰装修工程企业由2010年的15万家下降到13.5万家，下降幅度11.11%；预计“十三五”期间全国建筑装饰装修工程企业总数量将由2015年的13.5万家下降到12万家左右,总的来看行业企业绝对数量依然较多。根据《中国建筑装饰行业发展报告（2016）》，截至2015年年末，我国建筑装饰行业共有建筑装饰装修施工一级资质企业1,647家、建筑装饰装修设计施工一体化一级资质企业371家、建筑装饰装修工程专项设计甲级资质企业1,069家；建筑幕墙施工一级资质企业496家、建筑幕墙工程设计施工一体化资质企业184家、建筑幕墙工程专项设计甲级资质企业477家。公司面临与已上市建筑装饰公司金螳螂、洪涛股份、广田集团、瑞和股份、宝鹰股份、奇信股份、建艺集团、中装建设等资本实力雄厚企业的直接竞争。在未来经营期间，如果公司在调整客户结构、部品部件生产、设计研发能力、营销网络建设、工程施工质量以及企业管理等方面不能持续提升，公司将面临一定的市场竞争风险。

#### 4、公司业务规模增长引致的管理风险

近年来，本公司主营业务持续拓展，业务规模稳步增长。随着公司业务的不拓展，公司的资产规模、员工数量、经营区域都将迅速扩大，公司的组织结构和管理体系趋于复杂。

本次发行募集资金到位后，募投项目将逐步建成投产，公司将通过工厂化生产提升建筑装饰部品部件的自我供给能力；公司的营业网点布局将更广阔；设计研发队伍将迅速扩大，这将对公司的经营管理能力提出更高的要求。如果公司管理体系不能及时跟上上述变化，公司将面临一定的管理风险，进而对公司经营业绩造成不利影响。

#### 5、工程质量风险

公司目前主要承接高档酒店、办公楼、商业建筑、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等住宅建筑的装饰设计与施工业务。公司十分重视品牌建设和工程质量管理，在工程质量方面严格按照GB/T19001-2008/ISO9001:2008质量管理体系标准执行。公司建立了多层次质量控制管理结构，包括工程质量及安全管理、成本控制管理、工程施工进度管理、工程档案管理、工程变更管理、工程应急管理等。公司设立不同部门对工程质量进行控制，公司工程管理部负责制定工程项目质量施工与验收标准，监督及参与工程验收全过程；质安部负责质量、安全和工期监督。公司工程每个阶段目标责任明确并落实到岗到人。

公司自成立以来未发生过重大工程质量问题，但如果在未来经营期间出现重大工程质量问题，将会对公司的品牌、经营和业绩产生不良影响。

#### 6、工程施工安全风险

公司所承建的建筑装饰工程现场施工作业较多，存在一定的施工安全风险。公司设立质安部为安全生产负责部门，具体负责公司施工安全管理。公司已经建立了一整套施工管理制度，如《安全生产管理制度》等工作细则，用以明确安全生产责任，指导现场具体施工操作。公司建立了员工培训制度，制定了《安全教育制度》等规章以提高领导及全体员工做好安全生产的责任感和安全生产意识。公司已取得广东省住房和城乡建设厅颁发的《安全生产许可证》（粤JZ安许证字[2014]020132延）。公司于2006年通过GB/T24001-2400/ISO14001:2004环境管理体系和GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007职业健康安全管理体系认证，用以约束规范公司的安全生产。

报告期内，公司虽然未发生过重大施工安全事故，但在以后经营期间如果发生重大施工安全事故，将会对公司的品牌、生产经营以及业绩产生不良影响。

#### 7、应收账款坏账风险

受行业经营特点的影响，应收账款余额比较大，且随着公司经营规模的不断扩大，应收账款净额占总资产的比例预计仍将可能保持较高水平。如果客户出现财务状况不佳而拖延支付工程款或者由于客户破产、建设工程项目停工等原因导致公司不能及时收回应收账款发生大额坏账，或者因公司应收账款持续增加导致计提的坏账准备可能进一步增加，都将会对公司的经营业绩和财务状况造成不利影响。因此，公司存在应收账款余额较大导致经营业绩波动甚至下滑的风险。

#### 8、原材料价格和人工成本大幅波动的风险

公司的营业成本中，原材料占工程施工成本的比重超过60%，公司原材料主要由各种基层材料、面层材料和结构、安装材料等建筑装饰材料组成。报告期内，虽然上述原材料的价格波动幅度较小，而且公司与主要供应商长期合作，在一定程度上保证了原材料供应的充足和价格的稳定，但如果未来原材料价格出现大幅波动，将会对公司的盈利水平造成一定的影响。

公司所属建筑装饰行业具有一定劳动密集型的特点，公司的施工作业采取劳务分包的方式。近几年，我国人口红利出现逐渐消失的迹象，加上各企业间加大对人才的招揽，公司的管理人员以及普通施工人员的工成本均可能会持续上涨。在未

来经营期间，如果人工成本上涨幅度较大，将会大幅增加公司的营业成本，从而降低公司的盈利水平。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动登记表

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年02月07日	实地调研	机构	巨潮资讯网，维业股份：2018年2月7日投资者关系活动记录表
2018年05月04日	实地调研	机构	巨潮资讯网，维业股份：2018年5月4日投资者关系活动记录表
2018年05月10日	实地调研	机构	巨潮资讯网，维业股份：2018年5月10日投资者关系活动记录表
2018年06月08日	其他	机构	巨潮资讯网，维业股份：2018年6月8日投资者关系活动记录表
2018年11月30日	实地调研	机构	巨潮资讯网，维业股份：2018年11月30日投资者关系活动记录表

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和《公司章程》相关利润分配政策和审议程序实施利润分配方案，公司 2017 年度向全体股东每 10 股派 1.00 元人民币现金（含税），资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股的利润分配方案。分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，积极听取了中小股东的意见和诉求，相关的议案经由董事会、监事会审议过后提交股东大会审议，并由独立董事发表独立意见，审议通过后在规定时间内进行实施，切实保证了全体股东的利益。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	公司 2017 年度利润分配方案是严格按照《公司章程》相关规定执行，并经 2017 年度股东大会审议通过，在规定时间内按决议严格实施。
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	《公司 2017 年度利润分配预案的议案》已经 2018 年 4 月 23 日召开的第三届董事会第二十六次会议、第三届监事会第十三次会议和 2018 年 5 月 15 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，履行了相关决策程序，并于 2018 年 6 月 20 日完成了权益分派的实施。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	公司利润分配决策程序和机制完备，切实保证了全体股东的利益。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是  否  不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.80
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	208,481,500
现金分红金额（元）（含税）	16,678,520.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00

现金分红总额（含其他方式）（元）	16,678,520.00
可分配利润（元）	347,725,077.67
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 208,481,500.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），共派发现金红利 16,678,520.00 元（含税）；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。鉴于公司 2018 年度涉及限制性股票回购注销事项，本次实施利润分配方案则以权益分派的股权登记日当日的总股本为基数，按照每股分配金额不变的原则对分配总金额进行调整。	

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

#### 1、2016年度利润分配方案

2017年2月28日，公司2016年年度股东大会审议通过了《关于公司2016年年度利润分配的议案》，2016年度不对公司股东进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

#### 2、2017年度利润分配方案

2018年5月15日，公司2017年年度股东大会审议通过了《公司2017年度利润分配预案的议案》。方案具体内容为：以2017年12月31日公司总股本138,621,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），共派发现金红利13,862,100元（含税）；送红股0股（含税）；以资本公积金向全体股东每10股转增5股，转增股本总数69,310,500股。转增后公司总股本将增加至207,931,500股。

#### 3、2018年度利润分配预案

2019年4月24日，公司第四届董事会第六次会议审议通过了《公司2018年度利润分配预案的议案》，董事会拟定如下分配预案：以2018年12月31日公司总股本208,481,500.00股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.80元（含税），共派发现金红利16,678,520.00元（含税）；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。本议案尚需提交2018年年度股东大会审议。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018年	16,678,520.00	68,784,167.66	24.25%	0.00	0.00%	16,678,520.00	24.25%
2017年	13,862,100.00	78,779,313.27	17.60%	0.00	0.00%	13,862,100.00	17.60%
2016年	0.00	55,130,001.06	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、承诺事项履行情况

### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市维业控股有限公司；张汉洪；张汉清；张汉伟；彭金萃	股份限售承诺	自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人直接或间接持有公司公开发行股票前的全部股份，也不由公司回购该等股份；公司上市后 6 个月内如果公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价或上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其持有的公司股票的锁定期自动延长 6 个月。	2017 年 03 月 16 日	2020-03-15	正在履行中
	深圳市维业华诚投资发展合伙企业（有限合伙）；深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	股份限售承诺	自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人直接或间接持有公司公开发行股票前的全部股份，也不由公司回购该等股份。	2017 年 03 月 16 日	2020-03-15	正在履行中
	寇巍；上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）；魏洪	股份限售承诺	自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接或者间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购其直接或者间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份；除前述锁定期外，自其持有的公司股票在完成工商变更登记之日（即 2015 年 3 月 26 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接或者间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购其直接或者间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。	2015 年 03 月 26 日	2018-03-25	已履行完毕
	深圳市维业控股有限公司	股份减持承诺	若锁定期满后两年内因其资金需求等原因需要减持的，其减持价格不低于发行价，每年减持数量不超	2017 年 03 月 16 日	在锁定期满后两年内	正在履行中

			过其直接或者间接持有的公司股份数的 10%，并将提前 5 个交易日（按 2017 年 5 月 27 日证监会减持规定及深交所减持细则规定，将提前 15 个交易日）向公司提交减持原因、减持数量、减持方式、未来减持计划以及减持对公司治理结构和持续经营影响的说明，并通过公司在减持前 3 个交易日内予以公告。如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。			
	上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）	股份减持承诺	本合伙企业持有的公司股票锁定期届满后两年内通过合法方式进行减持，合计减持不超过其所持公司股份总额的 50%，减持价格不低于公司首次公开发行价格，并通过公司在减持前 3 个交易日内予以公告。如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。	2015 年 03 月 26 日	在锁定期满后两年内	正在履行中
	深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	股份减持承诺	本合伙企业持有的公司股票锁定期届满后两年内通过合法方式进行减持，合计减持不超过其所持公司股份总额的 50%，减持价格不低于公司首次公开发行价格，并通过公司在减持前 3 个交易日内予以公告。如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。	2017 年 03 月 16 日	在锁定期满后两年内	截至目前，承诺人严格履行承诺，未出现违反上述承诺的情况。
	彭金萃；张汉洪；张汉清；张汉伟	股份减持承诺	在担任公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过其持有公司股份总数的百分之二十五；在离职后半年内，不转让其持有的公司股份；所持公司股票在锁定期满两年内减持的，其减持价格不低于公司首次公开发行价格；如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。上述承诺不因本人职务变更、离职等原因而终止。	2017 年 03 月 16 日	在锁定期满后按相关规定减持	正在履行中
	寇巍；上海祥	股份减持承诺	自公司股票上市之日起二十四个月	2017 年 03 月	在锁定期满	正在履行中

	禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）；魏洪		月内，转让的股份数量不超过其所持有股份总额的 50%；如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。	16 日	后按相关规定减持	
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	股份回购承诺	如果本公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司依法回购首次公开发行的全部新股；在上述违法违规行为被确认后 1 个月内启动股票回购程序。回购价格按照公司股票二级市场价格确定。自公司股票上市至回购期间，公司如有送股、资本公积金转增股本等除权事项，回购股份数量将相应进行调整。	2017 年 03 月 16 日	长期履行	正在履行中
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	股份回购承诺	如果本公司首次公开发行股票招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，发行人将依法赔偿投资者损失，确保投资者的合法权益得到有效保护。本公司将按照生效司法裁决依法承担相应的民事赔偿责任。赔偿范围：包括但不限于投资差额损失、投资差额损失部分的佣金印花税、诉讼费、律师费等人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书确定的赔偿范围。投资人持股期间基于股东身份取得的收益，包括红利、红股、公积金转增所得的股份，不得冲抵虚假陈述行为人的赔偿金额。赔偿时间：人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书生效之日起十个工作日内或按裁判文书要求的时间期限及时向投资者全额支付有效裁判文书确定的赔偿金额。如本公司未能履行上述承诺，同意证券监管机构依据本承诺函对公司及公司的控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员作出的任何	2017 年 03 月 16 日	长期履行	正在履行中

			处罚或处理决定。			
深圳市维业控股有限公司;张汉清	股份回购承诺		如果本公司首次公开发行股票招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,公司控股股东、实际控制人督促发行人回购其本次公开发行的全部新股。若公司违反上述承诺事项,不够或无法支付依法回购股份的全部价款或赔偿款时,发行人控股股东维业控股、实际控制人张汉清承诺将在遵守锁定期承诺的前提下出售其持有的全部或部分股票(视届时公司回购股票的资金缺口而定),并将出售股票所得赠予公司以协助公司支付回购股份的价款或赔偿款。	2017年03月16日	长期履行	正在履行中
深圳市维业控股有限公司;张汉清	股份回购承诺		如果本公司首次公开发行股票招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,公司控股股东、实际控制人将依法赔偿投资者损失,确保投资者的合法权益得到有效保护。公司控股股东、实际控制人将按照生效司法裁决依法承担相应的民事赔偿责任。赔偿范围:包括但不限于投资差额损失、投资差额损失部分的佣金印花税、诉讼费、律师费等人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书确定的赔偿范围。投资人持股期间基于股东身份取得的收益,包括红利、红股、公积金转增所得的股份,不得冲抵虚假陈述行为人的赔偿金额。赔偿时间:人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书生效之日起十个工作日内或按裁判文书要求的时间期限及时向投资者全额支付有效裁判文书确定的赔偿金额。	2017年03月16日	长期履行	正在履行中
深圳市维业控股有限公司;张汉清	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺		本承诺人及本承诺人控制的公司将不生产、开发任何与股份公司及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品,不直接	2017年03月16日	长期履行	正在履行中

			或间接经营任何与股份公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务,也不参与投资任何与股份公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。			
	深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业控股有限公司、张汉清、张汉伟、张汉洪、于有为、罗烈发、陆先忠、张继军、彭金萃	IPO 稳定股价承诺	<p>公司发行上市后三年内的每 12 个月,公司股票第一次连续 20 个交易日的收盘价均低于最近一年经审计的每股净资产时即触及启动股价稳定措施的条件,发行人及控股股东、董事(独立董事除外)和高级管理人员应在发生上述情形的最后一个交易日起十个交易日内启动股价稳定措施,由公司董事会制定具体实施方案并公告。公司及其控股股东、董事(独立董事除外)和高级管理人员启动股价稳定措施所采取的具体措施及实施顺序如下: 1、公司回购股票; 2、公司控股股东增持公司股票; 3、公司董事(不含独立董事)和高级管理人员增持公司股票。公司、控股股东、董事(独立董事除外)和高级管理人员将接受公司董事会制定的稳定股价方案并严格履行。公司董事会未在回购条件满足后十五个交易日内审议通过稳定股价方案的,公司将延期向董事发放 50% 的薪酬(津贴),董事同时担任公司其他职务的,公司延期向其发放除基本工资外的其他奖金或津贴,直至董事会审议通过稳定股价方案之日止。董事、高级管理人员在稳定股价方案生效后未按该方案执行的,公司将自稳定股价方案期限届满之日起延期十二个月发放未按该方案执行的董事、高级管理人员 50% 的薪酬(津贴),以及除基本工资外的其他奖金或津贴。公司将要求未来新聘任的董事、高级管理人员履行上述增持义务。公司上市后三年内新任职的董</p>	2017 年 03 月 16 日	2020-03-15	正在履行中

			事（独立董事除外）、高级管理人员须先行签署本承诺，本承诺对公司上市后三年内新任职的董事（独立董事除外）、高级管理人员具有同样的约束力。			
股权激励承诺	激励对象	其他承诺	若公司因本计划信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象应当自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2017 年 11 月 27 日	按股权激励计划中规定的时间。	正在履行中
	激励对象	其他承诺	若在《激励计划》实施过程中，出现《激励计划》所规定的不能成为激励对象情形的，自不能成为激励对象年度起将放弃参与本激励计划的权利，并不向公司主张任何补偿；但激励对象可申请解除限售的限制性股票继续有效，尚未确认为可申请解除限售的限制性股票将由公司回购并注销。	2017 年 11 月 27 日	按股权激励计划中规定的时间。	正在履行中
其他对公司中小股东所作承诺	李建强、张继军、彭金萃、胡剑锋、沈茜	股份增持承诺	公司部分董事及高级管理人员李建强先生、张继军先生、彭金萃女士、胡剑锋先生、沈茜女士通过深圳证券交易所交易系统（包括但不限于集中竞价和大宗交易）增持公司股份，增持金额不低于 1,000 万元人民币，不超过 2,000 万元人民币。本次增持于 2018 年 11 月 1 日起 6 个月内实施，增持计划实施期间，公司股票若因筹划重大事项连续停牌 10 个交易日以上的，增持计划将在股票复牌后顺延实施并及时披露。且上述人员自本次增持计划完成后的 6 个月内不存在股份减持计划。本次增持不基于上述人员的董事或高级管理人员的特定身份，如丧失相关身份时也将继续实施本增持计划。	2018 年 11 月 01 日	2019-05-01	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行	不适用					

行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用  不适用

(1) 执行财政部于2018年修订的财务报表格式

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	董事会	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额1,412,137,928.78元，上期金额1,180,227,497.71元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额934,507,896.73元，上期金额758,744,809.46元； 调增“其他应付款”本期金额761,304.52元，上期金额605,827.38元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收	董事会	调减“管理费用”本期金额11,565,704.33元，上期金额1,398,967.25元，重分类至“研发费用”。

入”项目。比较数据相应调整。		
----------------	--	--

本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更。

#### 重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、收购控股子公司福建闽东建工投资有限公司

公司于 2018 年 1 月 8 日召开了第三届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的议案》，同意公司以自有资金合计人民币 5,940 万元收购福建闽东建工投资有限公司 66% 的股权。具体内容详见公司于 2018 年 1 月 9 日刊登在巨潮资讯网上的《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的公告》（公告编号：2018-002）。公司于 2018 年 3 月 26 日召开的第三届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于公司对外投资的议案》，同意公司现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的同时，并对其进行投资，投资的金额为公司本次交易的成交金额及本次交易产生的认缴出资义务，合计为 11,880 万元人民币。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 27 日刊登在巨潮资讯网上的《关于公司对外投资的公告》（公告编号：2018-015）。截止本公告日，公司已按时支付了上述全部的款项，合计 11,880 万元人民币，并已完成相关工商备案、过户手续。本次交割完成后，公司持有福建闽东建工投资有限公司 66% 股权，具体内容详见公司于 2018 年 4 月 13 日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。（公告编号：2018-020）。公司于 2018 年 6 月 30 日将福建闽东建工投资有限公司纳入合并报表范围。

### 2、新设全资子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司

公司于 2018 年 6 月 4 日召开了第三届董事会第二十七次临时会议，审议通过了《关于对外投资设立股权投资管理公司的议案》，同意公司拟以自有资金 1,000 万元人民币对外投资成立全资子公司“深圳市维业智汇股权投资管理有限公司”，具体内容详见公司于 2018 年 6 月 5 日刊登在巨潮资讯网上的《关于对外投资设立股权投资管理公司的公告》，（公告编号：2018-047）。公司于 2018 年 9 月 30 日将深圳市维业智汇股权投资管理有限公司纳入合并报表范围。

### 3、新设控股子公司武汉维业宏广装饰工程设计有限公司

公司以自有资金与武汉中盛瀚天置业有限公司（以下简称“中盛瀚天”）、深圳欧威家居有限公司（以下简称“欧威家居”）在武汉共同投资设立控股子公司“武汉维业宏广装饰工程设计有限公司，其中公司出资 510 万元，持有维业宏广 51% 的股权；中盛瀚天出资 400 万元，持有维业宏广 40% 的股权；欧威家居出资 90 万元，持有维业宏广 9% 的股权。具体内容详见公司于 2018 年 7 月 6 日刊登在巨潮资讯网上的《关于对外投资设立控股子公司的公告》（公告编号：2018-050）。公司于 2018 年 7 月 30 日将武汉维业宏广装饰工程设计有限公司纳入合并报表范围。

### 4、注销全资子公司芜湖新维创世装饰工程有限公司

维业股份为整合及优化现有资源配置，提高公司整体经营效益，该公司已履行清算程序注销。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	86
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	宣宣辰、赵巍巍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	6

是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决执 行情况	披露日期	披露索引
维业股份西南分公司原负责人夏先军因个人借款引起的案件	330	是	再审裁定已下	代松林二审判决书已下，公司不承担责任，对方申请再审，法院驳回代松林的再审申请，我司无需承担责任。	已结案	2018年10月29日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的2018年第三季度报告。
维业股份（原告）诉石家庄市城市建设开发总公司（被告一）、石家庄市城市建设开发总公司中银广场项目管理部（被告二）装饰装修工程合同纠纷	707.4	是	一审判决书已下	（1）被告石家庄市城市建设开发总公司中银广场项目管理部于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市维业装饰集团股份有限公司工程款7,074,027.25元；（2）被告石家庄市城市建设开发总公司对上述债务承担连带责任。被告尚未支付判决款项，未结案。	尚未结案	2018年10月29日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的2018年第三季度报告。
原告：维业股份；被告：江西宏安旅游开发有限公司。案由：江西靖安森林温泉度假村装饰装修施工合同纠纷。原告诉讼请求：判	108.42	是	一审过程中	目前尚未开庭	尚未结案	2019年4月25日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的2018年度报告

<p>令被告根据结算书立即支付原告工程款 953570.72 元及利息 130671.85 元(从应付款日 2016 年 1 月 12 日起按中国人民银行公布的同期同种类贷款利息计算至清偿完毕之日, 暂计至 2018 年 11 月 30 日)。2、本案诉讼费用全部由被告承担。截止本报告披露日, 公司收到此案件的反诉状。反诉原告(本诉被告): 江西宏安旅游开发有限公司; 反诉被告(本诉原告): 维业股份。反诉原告诉讼请求: 1.判令反诉被告立即向反诉原告返还超付工程款计人民币 5,695,431.33 元。2.判令本案本诉与反诉的诉讼费用均由反诉被告承担。</p>									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

### 一、限制性股票激励计划履行的相关程序:

1、2017年10月27日, 公司召开第三届董事会第二十一次临时会议, 审议通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》、《关于<公司2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理2017年限制性股票激励计划相关事宜的议案》等议案, 公司独立董事发表了同意的独立意见。详见公司于2017年10月28日在巨潮资讯网上刊登的《董事会决议公告》(公告编号: 2017-071)。

2、2017年10月27日, 公司召开第三届监事会第十次临时会议, 审议通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》、《关于<公司2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》、《关于<公司2017年限制性股票激励计划激励对象名单>的议案》等议案, 并就本次股权激励计划是否有利于公司的持续发展及是否存在损害公司及全体股东利益的情形发表了意见。详见公司于2017年10月28日在巨潮资讯网上刊登的《监事会决议公告》(公告编号:

2017-072)。

3、2017年11月6日，经公司第三届董事会第二十二次临时会议和第三届监事会第十一次临时会议审议，通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）>及其摘要的议案》及《关于<公司2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>（修订稿）的议案》等与本次激励计划相关的议案。独立董事对修订方案发表了同意的独立意见。详见公司于2017年11月7日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

4、2017年10月28日至2017年11月7日，公司对授予激励对象名单的姓名和职务在公司内部进行了公示，在公示期内，公司监事会未接到与本激励计划拟授予激励对象有关的任何异议。2017年11月14日，公司监事会发表了《监事会关于公司2017年限制性股票激励计划首次授予激励对象名单的公示情况说明及核查意见》。

5、2017年11月23日，公司召开2017年第三次临时股东大会审议并通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）>及其摘要的议案》、《关于<公司2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>（修订稿）的议案》以及《关于提请股东大会授权董事会办理2017年限制性股票激励计划相关事宜的议案》。详见公司于2017年11月24日在巨潮资讯网上刊登的《二〇一七年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-082）。

6、2017年11月27日，公司召开第三届董事会第二十三次临时会议、第三届监事会第十二次临时会议，审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》和《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》，本次限制性股票授予日为2017年11月27日。公司独立董事对此发表了同意的独立意见，公司监事会对本次授予限制性股票的激励对象名单进行了核实。详见公司于2017年11月28日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

7、2018年10月26日，公司召开了第四届董事会第二次临时会议、第四届监事会第二次临时会议，审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》、《关于向公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，公司独立董事对此发表了同意的独立意见，监事会对公司2017年限制性股票激励计划预留授予相关事项出具了核查意见。详见公司于2018年10月29日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

8、2018年10月29日至2018年11月8日，公司对本次预留激励对象的姓名和职务在公司内部进行了公示，截至2018年11月8日公示期满，公司监事会未收到任何人对公司本次激励计划拟激励对象提出的异议。2018年11月9日，公司监事会发表了《监事会关于公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象名单的公示情况说明及审核意见》。

9、公司于2018年12月24日召开的第四届董事会第四次临时会议、第四届监事会第四次临时会议，及2019年1月9日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划首次授予部分限制性股票回购价格及数量的议案》及《关于回购注销部分限制性股票的议案》；此次董事会和监事会审议通过了《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件成就的议案》。公司独立董事发表了同意的独立意见，监事会就相关事项发表了核查意见，同时广东广和律师事务所对此出具了相关法律意见书。详见公司于2018年12月25日及2019年1月10日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

## 二、2017年限制性股票激励计划首次授予部分的调整、授予、解除限售及回购注销情况

1、由于公司2017年限制性股票激励计划修订方案确定的67名激励对象中，有1名激励对象张先知自愿放弃拟授予的限制性股票，董事会对公司2017年限制性股票激励计划首次授予激励对象名单及授予权益数量进行调整。2017年11月27日，公司第三届董事会第二十三次临时会议、第三届监事会第十二次临时会议分别审议《关于调整公司2017年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》、《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。首次授予部分激励对象人数由67人调整为66人，首次授予的限制性股票数量由270.1万股调整为262.1万股，以11.84元/股的价格向符合授予条件的66名激励对象授予262.1万股限制性股票，本次限制性股票首次授予日为2017年11月27日，该部分股票于2017年12月29日上市。详见公司分别于2017年11月28日及2017年12月28日在巨潮资讯网上刊登的《关于向激励对象首次授予限制性股票的公告》（公告编号：2017-085）、《关于2017年限制性股票首次授予登记完成的公告》（公告编号：2017-090）

2、2018年12月24日，公司第四届董事会第四次临时会议、第四届监事会第四次临时会议审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划首次授予部分限制性股票回购价格及数量的议案》、《关于回购注销部分限制性股票的议案》及《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件成就的议案》。本次可解除限售的激励对象人数为：63名，本次可解除限售的限制性股票数量为1,477,200股，占本次解禁时公司股本总额208,481,500.00股的0.71%；由于公司限制性股票完成股份授予登记后实施了2017年度权益分派，根据《公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》等相

关规定，对本次限制性股票回购价格及回购数量进行了调整，调整后的回购价格为7.83元/股加上银行同期存款利率之和，首次授予数量由262.1万股调整为393.15万股；鉴于首次授予限制性股票的激励对象：于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格，且公司2017年年度权益分派已实施完毕，上述授予对象合计所持有已获授但尚未解锁的限制性股票由15.9万股变更为23.85万股。截止本报告披露日，公司根据相关规定已对上述人员尚未解锁的限制性股票共计23.85万股予以回购注销。详见公司于2018年12月25日及2019年3月29日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

### 三、2017年限制性股票激励计划预留部分的调整及授予情况

2018年10月26日，公司召开了第四届董事会第二次临时会议、第四届监事会第二次临时会议，审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》、《关于向公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》。根据《公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的规定，鉴于公司2017年年度权益分派已实施完毕，预留限制性股票授予数量由原50万股调整为75万股。并确定以2018年11月1日为授予日，向符合条件的6名激励对象授予75万股限制性股票，授予价格为4.91元/股。但在确定预留部分授予的限制性股票授予日后的资金缴纳、股份登记过程中，1名激励对象因个人资金原因放弃认购公司拟向其授予的全部限制性股票，因此本计划实际预留授予激励对象人数由6名调整为5名，实际预留部分授予的限制性股票数量由75万股调整为55万股，上市日期为2018年12月19日。详见公司于2018年10月29日及2018年12月18日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

## 十五、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十六、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

公司报告期不存在担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	募集资金	8,500	6,500	0
银行理财产品	自有资金	920	920	0
合计		9,420	7,420	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## (2) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

√ 适用 □ 不适用

合同订立公司 方名称	合同订立对方 名称	合同标的	合同签订日期	合同涉 及资产 的账面 价值 (万元)(如 有)	合同涉 及资产 的评估 价值 (万元)(如 有)	评估机 构名称 (如 有)	评估基 准日 (如 有)	定价原 则	交易价 格(万 元)	是否关 联交易	关联关 系	截至报 告期末 的执行 情况	披露日 期	披露索 引
深圳市 维业装 饰集团 股份有 限公司	广东中 胜置业 有限公 司	清泉城 市广场	2015年 12月 18日			不适用		招投标 市场价	26,500	否	不存在	正常	2017年 08月 26日	详见巨 潮资讯 网刊登 的2017 年半年 报
深圳市 维业装 饰集团 股份有 限公司	深圳市 华佳业 房地产 开发有 限公司	华业玫 瑰四季	2016年 06月 30日			不适用		招投标 市场价	29,275	否	不存在	正常	2017年 08月 26日	详见巨 潮资讯 网刊登 的2017 年半年 报
深圳市 维业装 饰集团 股份有 限公司	深圳市 诚略实 业发展 有限公 司	汉京半 山公馆	2015年 10月 08日			不适用		招投标 市场价	14,606	否	不存在	正常	2017年 08月 26日	详见巨 潮资讯 网刊登 的2017 年半年 报
深圳市 维业装 饰集团 股份有 限公司	安徽北 旅产业 投资有 限公司	阜阳北 旅城市 商业广 场	2017年 08月 03日			不适用		招投标 市场价	13,000	否	不存在	取消	2017年 08月 08日	详见巨 潮资讯 网刊登 的公告 (公告 编号: 2017-0 54)
深圳市	深圳银	恒裕滨	2017年			不适用		招投标	27,906	否	不存在	正常	2017年	详见巨

维业装饰集团股份有限公司	海实业有限公司	城花园	09月15日					市场价					08月08日	潮资讯网刊登的公告（公告编号：2017-055）
深圳市维业装饰集团股份有限公司	青岛国际机场集团有限公司	青岛新机场航站楼	2017年08月04日			不适用		招投标市场价	8,520	否	不存在	正常	2017年08月18日	详见巨潮资讯网刊登的公告（公告编号：2017-057）
深圳市维业装饰集团股份有限公司	温州医科大学附属第二医院	温州医学院附属第二医院瑶溪分院	2018年04月30日			不适用		招投标市场价	11,671	否	不存在	正常	2018年05月29日	详见巨潮资讯网刊登的公告（公告编号：2018-044）
深圳市维业装饰集团股份有限公司	福建宝众房地产开发有限公司	泉港天马城室内精装修工程	2018年05月09日			不适用		招投标市场价	9,800	否	不存在	正常	2018年05月11日	详见巨潮资讯网刊登的公告（公告编号：2018-040）
深圳市维业装饰集团股份有限公司	西安恒生科技股份有限公司	兰基中心酒店及公寓	2018年08月03日			不适用		招投标市场价	15,000	否	不存在	正常	2018年08月07日	详见巨潮资讯网刊登的公告（公告编号：2018-054）

## 十七、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

不适用

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

公司及其子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

## 十八、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

报告期内，公司通过收购福建闽东建工投资有限公司66%股权，使公司由设计施工一体化的建筑装饰服务商向施工总承包商迈进。报告期内，公司新增的资质类型：建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包二级、钢结构工程专业承包一级、电子与智能化工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级、古建筑工程专业承包一级、城市及道路照明工程专业承包一级、环保工程专业承包一级等资质。

报告期内，公司获得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844201004），发证时间：2018 年 10 月 16日，有效期：三年。

不适用

## 十九、公司子公司重大事项

适用  不适用

1、报告期内，公司收到全资子公司陆河县维业科技有限公司的通知，根据经营发展需要对维业科技公司名称、经营范围等相关信息进行了变更，现均已完成相关工商变更登记手续，并取得了由陆河县市场和质量监督管理局颁发的新的《营业执照》。具体内容详见公司于2018年3月29日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。（公告编号：2018-016）。公司募集资金扣除发行费用后，公司募集资金投资项目的投资计划如下：

序号	项目名称	投资总额（万元）	拟用募集资金投入金额（万元）
1	建筑装饰部品部件工厂化项目	22,944.65	19,974.19
2	设计研发中心项目	3,873.67	2,000.00

3	营销网络建设项目	3,176.45	2,000.00
4	信息化建设项目	2,567.57	1,600.00
	合计	32,562.34	25,574.19

其中，建筑装饰部品部件工厂化项目由全资子公司广东省维业科技有限公司（原名：陆河县维业科技有限公司）实施。本次工商变更不存在改变公司募投项目的实施主体及实施地点，有利于公司的长远发展。

2、公司于 2018 年 1 月 8 日召开了第三届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的议案》，同意公司以自有资金合计人民币 5,940 万元收购闽东建工 66% 的股权。具体内容详见公司于 2018 年 1 月 9 日刊登在巨潮资讯网上的《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的公告》（公告编号：2018-002）。

公司于 2018 年 3 月 26 日召开的第三届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于公司对外投资的议案》，同意公司现金收购闽东建工 66% 股权的同时，并对其进行投资，投资的金额为公司本次交易的成交金额及本次交易产生的认缴出资义务，合计为 11,880 万元人民币。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 27 日刊登在巨潮资讯网上的《关于公司对外投资的公告》（公告编号：2018-015）。报告期内，公司已按时支付了上述全部的款项，合计 11,880 万元人民币，并已完成相关工商备案、过户手续，公司持有闽东建工 66% 股权，具体内容详见公司于 2018 年 4 月 13 日刊登在巨潮资讯网上的《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权进展暨交割完成的公告》（公告编号：2018-020）。

公司于 2018 年 12 月 24 日召开了第四届董事会第四次临时会议，审议通过了《关于对控股子公司增资的议案》，同意公司对控股子公司闽东建工进行增资扩股，由闽东建工现有股东按股权比例进行同比例增资，将闽东建工注册资本由 9,000 万元人民币增加至 30,168 万元人民币。具体内容详见公司于 2018 年 12 月 25 日刊登在巨潮资讯网上的《关于对控股子公司增资的公告》（公告编号：2018-100）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	104,621,000	75.47%	550,000		48,024,785	-9,922,629	38,652,156	143,273,156	68.72%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	104,621,000	75.47%	550,000		48,024,785	-9,922,629	38,652,156	143,273,156	68.72%
其中：境内法人持股	87,078,857	62.82%	0		40,968,000	-5,142,857	35,825,143	122,904,000	58.95%
境内自然人持股	17,542,143	12.65%	550,000		7,056,785	-4,779,772	2,827,013	20,369,156	9.77%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	34,000,000	24.53%			21,285,715	9,922,629	31,208,344	65,208,344	31.28%
1、人民币普通股	34,000,000	24.53%			21,285,715	9,922,629	31,208,344	65,208,344	31.28%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	138,621,000	100.00%	550,000		69,310,500	0	69,860,500	208,481,500	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，首次公开发行前的 3 名股东：上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“祥禾涌安”）、魏洪、寇巍申请解除股份限售。本次解除限售股份上市流通日为 2018 年 3 月 26 日（星期一）。具体内容详见公司于 2018 年 3

月23日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。（公告编号：2018-013）。

截止2018年 3月 26日，上述3名股东股份解除限售及上市流通具体情况如下：

单位：股

序号	股东全称	所持限售股份总数	本次解除限售股份数量	本次实际可上市流通数量
1	上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）	5,142,857.00	5,142,857.00	5,142,857.00
2	魏洪	2,057,143.00	2,057,143.00	2,057,143.00
3	寇巍	1,371,429.00	1,371,429.00	1,429.00
	<b>合计</b>	<b>8,571,429.00</b>	<b>8,571,429.00</b>	<b>7,201,429.00</b>

2、报告期内，公司实施了2017 年年度权益分派方案，以2017年12月31日公司总股本138,621,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1 元（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增5股,转增股本总数69,310,500股。具体内容详见公司于2018年6月13日刊登在巨潮资讯网上的相关公告（公告编号：2018-049）。

3、报告期内，公司完成了 2017 年限制性股票激励计划预留部分授予登记工作。公司向 5 名预留授予限制性股票的激励对象，授予限制性股票55万股，因此新增股本55万股。具体内容详见公司于2018年12月18日刊登在巨潮资讯网上的相关公告（公告编号：2018-093）。

4、报告期内，公司2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件已成就，本次可解除限售的限制性股票数量为1,477,200股。其中，对董高股份进行75%锁定，共锁定126,000股。具体内容详见公司于2018年12月25日刊登在巨潮资讯网上的相关公告（公告编号：2018-097）。

#### 股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司保荐机构—国海证券股份有限公司对本次首发前限售股的3名股东申请解除股份限售进行了核查，并于2018年3月23日出具了《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司限售股份上市流通的核查意见》，保荐机构对公司本次限售股份上市流通申请无异议。核查意见于2018年3月23日刊登在巨潮资讯网。

2、公司于 2018 年 4 月 23 日召开了第三届董事会第二十六次会议，会议审议通过了《公司2017年度利润分配预案的议案》。以2017年12月31日公司总股本138,621,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），共派发现金红利13,862,100元（含税）；以资本公积金向全体股东每10股转增5股,转增股本总数69,310,500股。转增后公司总股本将增加至207,931,500股；2018 年 5 月 15 日，公司召开的 2017 年年度股东大会审议通过了《公司 2017 年度利润分配预案的议案》，《2017年年度股东大会决议公告》于2018年3月23日刊登在巨潮资讯网（公告编号：2018-042）。

3、公司于2018 年 10 月 26 日召开了第四届董事会第二次临时会议、第四届监事会第二次临时会议审议通过了《关于向公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，向 5 名预留授予限制性股票的激励对象，授予限制性股票55万股。本次限制性股票首次授予日为 2018 年 11 月 1 日，上市日期为 2018 年 12 月 19 日。

4、公司于 2018 年 12 月 24 日召开第四届董事会第四次临时会议和第四届监事会第四次临时会议，会议审议通过了《关于 2017 年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件成就的议案》，同意63名符合条件的激励对象在第一个解锁期可以解锁。本次可解除限售的限制性股票数量为1,477,200股，占公司股本总额208,481,500.00股的0.71%。解锁日为 2019 年 1 月 2 日。

#### 股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司2017 年年度权益分派转增股份共计69,310,500股于2018年6月20日直接记入股东证券账户。

2、2018 年 12 月 19 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了 2017 年限制性股票激励计划预留部分授予登记手续。授予限制性股票55万股。

## 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
深圳市维业控股有限公司	53,166,000		26,583,000	79,749,000	首发前股东承诺	2020-03-15
张汉清	5,092,571		2,546,285	7,638,856	首发前股东承诺	2020-03-15
张汉伟	4,500,000		2,250,000	6,750,000	首发前股东承诺	2020-03-15
张汉洪	1,500,000		750,000	2,250,000	首发前股东承诺	2020-03-15
彭金萃	450,000	30,000	225,000	645,000	首发前股东承诺及股权激励限售股	期初45万限售股中,包含40万首发前限售股份,可解限日期为2020-03-15和股权激励限售股5万股,股权激励限售股分三年解锁,日期分别为:2018年12月31日、2019年12月30日、2020年12月29日,具体解锁比例依据激励对象个人绩效考核结果确定,其中第一期已按40%解锁30,000股。
深圳市维业华诚投资发展合伙企业(有限合伙)	3,770,000		1,885,000	5,655,000	首发前股东承诺	2020-03-15
深圳市众英集投资发展合伙企业(有限合伙)	25,000,000		12,500,000	37,500,000	首发前股东承诺	2020-03-15
上海祥禾涌安股权投资合伙企业(有限合伙)	5,142,857	5,142,857		0	首发前股东承诺	已解除限售
魏洪	2,057,143	2,057,143		0	首发前股东承诺	已解除限售
寇巍	1,371,429	1,371,429		0	首发前股东承诺	已解除限售

其他股权激励对象	2,571,000	1,447,200	1,835,500	2,959,300	股权激励限售股	股权激励限售股分三年解锁，日期分别为：2018年12月31日、2019年12月30日、2020年12月29日，具体解锁比例依据激励对象个人绩效考核结果确定，其中第一期已按40%解锁1,477,200股。
高管锁定股	0	0	126,000	126,000	股权激励限售股解禁后产生的高管锁定股	每年解限 25%
合计	104,621,000	10,048,629	48,700,785	143,273,156	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股（A股）	2018年11月01日	4.91元/股	550,000	2018年12月19日	550,000	-
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

报告期内，公司完成了2017年限制性股票激励计划预留部分授予登记工作。公司向5名预留授予限制性股票的激励对象，授予限制性股票55万股，本次限制性股票首次授予日为2018年11月1日，上市日期为2018年12月19日。具体内容详见公司于2018年12月18日刊登在巨潮资讯网上的相关公告（公告编号：2018-093）。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司股份总数及股东结构的变动情况详见本章节“一、股份变动情况”之“1、股份变动情况”之“股份变动的原因”。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	13,892	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	12,714	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有） （参见注 9）	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如有） （参见注 9）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市维业控股 有限公司	境内非国有法人	38.25%	79,749,000	2658300	79,749,000	0	质押	34,285,950
深圳市众英集投 资发展合伙企业 （有限合伙）	境内非国有法人	17.99%	37,500,000	1250000	37,500,000	0		
张汉清	境内自然人	3.66%	7,638,856	2546285	7,638,856	0	质押	7,500,000
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000	2250000	6,750,000	0	质押	5,280,000
深圳市维业华诚 投资发展合伙企 业（有限合伙）	境内非国有法人	2.71%	5,655,000	1885000	5,655,000	0		
上海祥禾涌安股 权投资合伙企业 （有限合伙）	境内非国有法人	2.20%	4,578,535	-564322	0	4,578,535		
雷立军	境内自然人	1.33%	2,762,594	2441113	0	2,762,594		
张汉洪	境内自然人	1.08%	2,250,000	750000	2,250,000	0		
魏洪	境内自然人	0.74%	1,543,715	-513428	0	1,543,715		
寇巍	境内自然人	0.61%	1,271,144	-100285	0	1,271,144		
战略投资者或一般法人因配售新股 成为前 10 名股东的情况（如有）（参 见注 4）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，深圳市维业控股有限公司由公司实际控制人张汉清控制，张汉伟、张汉洪与实际控制人张汉清存在关联关系，深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合							

	伙) 执行事务合伙人张润彬为张汉清之子, 深圳市维业华诚投资发展合伙企业(有限合伙) 执行事务合伙人罗烈发系公司董事。除以上情况外, 公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系, 也未知是否属于一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
上海祥禾涌安股权投资合伙企业(有限合伙)	4,578,535	人民币普通股	4,578,535
雷立军	2,762,594	人民币普通股	2,762,594
魏洪	1,543,715	人民币普通股	1,543,715
寇巍	1,271,144	人民币普通股	1,271,144
彭福珍	1,115,301	人民币普通股	1,115,301
胡志炜	1,082,755	人民币普通股	1,082,755
雷一庄	808,750	人民币普通股	808,750
钟康	664,100	人民币普通股	664,100
王华强	605,637	人民币普通股	605,637
毛立洪	553,200	人民币普通股	553,200
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述前十名无限售股东之间是否存在关联关系, 以及上述前十名无限售股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系, 也未知是否属于一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 5)	不适用		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质: 自然人控股

控股股东类型: 法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市维业控股有限公司	张汉清	1994 年 09 月 28 日	914403001922849400	日用百货、家用电器、文化用品、化工产品(不含危险化学品)的销售; 信息咨询(不含信托、证券、期货、保险及其它金融业务); 自有物业租赁。(法律、行政法规、

				国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

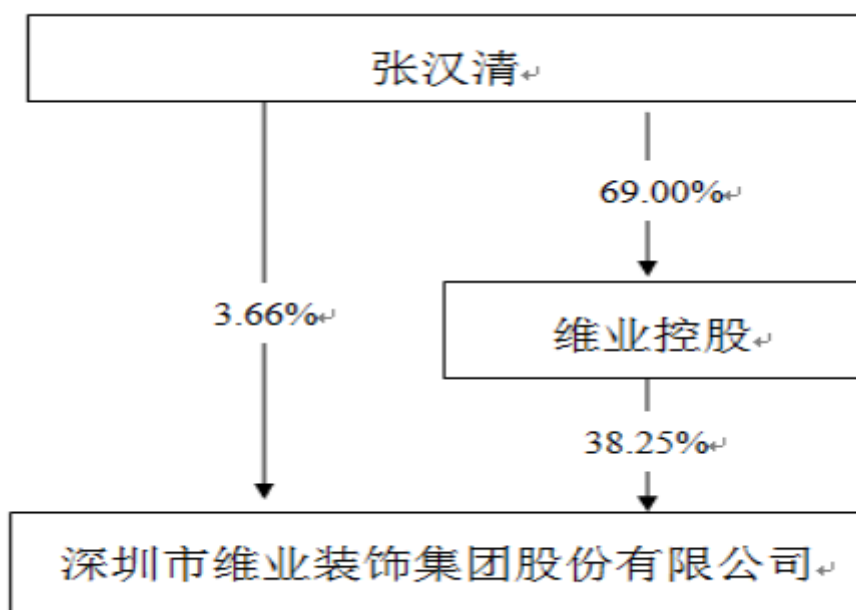
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
张汉清	本人	中国	否
主要职业及职务	现任深圳市维业装饰集团股份有限公司董事长、深圳市维业控股有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

√ 适用 □ 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市众英集投资发展合伙企业 (有限合伙)	张润彬	2012 年 10 月 30 日	5000 万	股权投资；投资兴办实业 (具体项目另行申报)；投资管理(不含证券、期货、 保险及其他金融业务)；投资咨询(不含人才中介、 证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目)。

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

□ 适用 √ 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
张汉清	董事长	现任	男	53	2015年09月02日	2021年09月03日	5,092,571			2,546,285	7,638,856
李建强	董事、总裁	现任	男	48	2017年05月31日	2021年09月03日	100,000			50,000	150,000
张汉洪	董事、高级项目经理	现任	男	55	2015年09月02日	2021年09月03日	1,500,000			750,000	2,250,000
张继军	董事、副总裁、董事会秘书	现任	男	50	2015年09月02日	2021年09月03日	50,000			25,000	75,000
罗烈发	董事	现任	男	51	2015年09月02日	2021年09月03日	30,000			15,000	45,000
彭金萃	董事	任免	女	34	2015年09月02日	2021年09月03日	450,000			225,000	675,000
罗华林	副总裁	现任	男	57	2017年05月31日	2021年09月03日	50,000			25,000	75,000
罗方造	副总裁	现任	男	55	2017年05月31日	2021年09月03日	100,000			120,000	220,000
魏志辉	副总裁	现任	男	48	2018年09月03日	2021年09月03日	50,000			25,000	75,000
沈茜	副总裁	现任	女	41	2018年09月03日	2021年09月03日	80,000			40,000	120,000
胡剑锋	财务总监	现任	男	49	2018年	2021年	100,000			50,000	150,000

					09月03日	09月03日					
张汉伟	董事、副总裁	离任	男	50	2015年09月02日	2018年09月02日	4,500,000			2,250,000	6,750,000
于有为	董事、副总裁	离任	男	65	2015年09月02日	2018年09月02日	50,000			25,000	75,000
王鹏	副总裁	离任	男	59	2017年03月17日	2021年09月03日	80,000			40,000	120,000
合计	--	--	--	--	--	--	12,232,571	0	0	6,186,285	18,418,856

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李建强	董事、总裁	任免	2018年09月03日	经股东大会选举为董事，董事会聘任为总裁
张继军	财务总监、董事会秘书、董事	任免	2018年09月03日	经股东大会选举为董事，董事会聘任为副总裁、董事会秘书，辞去财务总监职务
罗烈发	董事	任免	2018年09月03日	经股东大会选举为董事，辞去副总裁职务
彭金萃	董事	任免	2018年09月03日	经股东大会选举为董事，辞去副总裁职务
詹伟哉	独立董事	任免	2018年09月03日	经股东大会选举为独立董事
蔡宛真	监事	任免	2018年09月03日	经股东大会选举为非职工代表监事
胡剑锋	财务总监	任免	2018年09月03日	董事会聘任为财务总监
罗西宾	副总裁	任免	2018年09月03日	董事会聘任为副总裁
魏志辉	副总裁	任免	2018年09月03日	董事会聘任为副总裁
沈茜	副总裁	任免	2018年09月03日	董事会聘任为副总裁
梅月欣	独立董事	任期满离任	2018年09月03日	任期届满离任

			日	
张汉伟	董事、副董事长、 副总裁	任期满离任	2018年09月03 日	任期届满离任
于有为	董事、副总裁	任期满离任	2018年09月03 日	任期届满离任
陆先忠	董事	任期满离任	2018年09月03 日	任期届满离任
关建超	监事	任期满离任	2018年09月03 日	任期届满离任
王鹏	副总裁	离任	2018年12月04 日	因个人原因主动辞职

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

张汉清先生：1966年7月出生，本科学历，高级经济师。1994年创立发行人前身深圳市维业装饰设计工程有限公司，历任公司董事长、总经理职务。现任公司董事长，同时兼任维业控股董事长。

李建强先生：1971年2月出生，哲学、经济学双学士，工艺美术师。2007年7月至2016年12月任福建森源家具有限公司总裁，先后任中国建筑装饰行业第七届理事会理事、中国建筑装饰协会装饰研究院副院长，荣获中国建筑装饰三十年优秀企业家行业称号，中国定制家具委员会执行会长，西北大学深圳校友会名誉会长。历任公司副总经理。现任公司董事、总裁，及公司控股子公司福建闽东建工投资有限公司董事。

张继军先生：1969年3月出生，经济学学士、工商管理硕士（MBA），会计师、注册财务策划师（HKRFP）、高级国际财务管理师（SIFM）、税务会计师。2007年1月至2012年5月担任深圳市经理人传媒有限公司财务总监。2012年6月至2018年9月在公司任财务总监、董事会秘书。现任公司董事、副总裁、董事会秘书。在第十二届中国上市公司价值评选荣获“创业板上市公司优秀董秘”。

张汉洪先生，1964年10月出生，本科学历。1995年入职深圳市维业装饰设计工程有限公司，现任公司董事、高级项目经理。

罗烈发先生：1968年10月出生，大专学历。1997年入职深圳市维业装饰设计工程有限公司，历任总经理助理、董事，现任公司董事。

彭金萃女士：1985年12月出生，本科学历，助理经济师。2006年入职深圳市维业装饰设计工程有限公司，历任办公室主任、行政人力总监、副总经理、董事等职务。现任公司董事。

刘晓一先生：1951年11月出生，本科学历，教授级高级工程师。曾任中建二局国外工程管理办公室主任、中国建筑装饰公司董事长、总经理兼党委书记。现任中国建筑装饰协会执行会长兼秘书长，2015年4月起担任深圳市维业装饰集团股份有限公司独立董事。

詹伟哉先生：1964年10月出生，博士研究生，正高级会计师。历任深圳市东辉实业股份有限公司财务部副经理，深圳市西丽大酒店总经理助理，深圳市侨社实业股份有限公司董事、财务总监，深圳市旅游（集团）公司审计法律部长，华安财产保险股份有限公司副总经理，现任深圳市德沃实业发展有限公司监事，深圳市德沃投资发展有限公司监事，江西财经大学客座教授；武汉大学社会保障中心客座教授；深圳市江财人教育管理有限公司董事长，江西财经大学深圳研究院副院长。深圳市朗科智能电气股份有限公司独立董事，深圳市海王生物工程股份有限公司独立董事，深圳市联建光电股份有限公司独立董事，中国南玻集团股份有限公司独立董事，深圳市维业装饰集团股份有限公司独立董事。

郭明忠先生：1962年6月出生，研究生学历，执业律师。曾任西南政法大学法律系讲师，深圳市福田区人民法院审判员、经济审判庭庭长、副院长。现任广东君言律师事务所合伙人，兼任中航地产股份有限公司独立董事（现更名为：中航善达股份有限公司），2015年4月起担任深圳市维业装饰集团股份有限公司独立董事。

罗祥林先生：1957年1月出生，本科学历，经济师。1988年9月至1996年12月担任深圳江淮工贸公司办公室主任。1996年入职深圳市维业装饰设计工程有限公司，历任办公室主任、副总经理、监事、监事会主席、工会主席等职务。现任公司监事会主席、职工代表监事、工会主席。

梁永杰先生：1965年11月出生，本科学历。1994年入职深圳市维业装饰设计工程有限公司，历任企业发展部主管、企划部经理、监事。现任公司监事兼总工办主管。

蔡宛真女士：1985年11月出生，本科学历。2012年入职深圳市维业装饰集团股份有限公司，历任法务部助理、法务部主管。现任公司法务部主管。

罗方造先生：1964年9月出生，大学本科学历，工程师，国家一级注册建筑工程建造师。1994年10月至今在公司任职，现任公司副总裁。

罗西宾先生：1969年10月出生，本科学历，工程师，1996年12月至今在公司任职，历任施工员，项目经理，工程部经理。现任公司副总裁。

魏志辉先生：1971年7月出生，大学本科学历（土木工程专业），一级建造师，高级工程师。2007年1月至2013年9月担任上海上企建筑装饰有限公司任副总经理。2013年10月入职深圳市维业装饰集团股份有限公司历任公司工程总监、总裁助理。现任公司副总裁，及公司控股子公司武汉维业宏广装饰工程设计有限公司副董事长。

罗华林先生：1962年10月出生，大专学历，建筑施工管理专业、高级工程师。2000年10月-2001年11月任深圳市维业装饰公司中山移动办公大楼项目部任生产经理；2002年4月-2003年9月任深圳市维业装饰公司惠州移动大楼项目部任生产经理；2003年11月-2005年5月任深圳市南利装饰公司深圳安柏丽晶项目部任生产经理；2006年6月-2008年10月任深圳市江佳鸿装饰公司任工程部经理、副总经理；2009年2月-2011年5月任贵阳市山水黔城装饰公司任副总经理；2011年9月至今任深圳市维业装饰集团股份公司任工程总监、成本总监、公司副总裁。

胡剑锋先生：1970年7月出生，会计师，硕士及研究生学历。1999年3月至2017年6月份先后在美的集团任财务部长、广东精益实业集团有限公司任财务总监、富林国际集团投资(控股)有限公司任财务总监、福建森源家具有限公司任财务总监。2017年6月加入深圳市维业装饰集团股份有限公司任董事长助理。现任公司财务总监。

沈茜女士：1978年6月出生，经济学学士。2004年5月至2016年8月历任深圳证券交易所信息公司副总监、深圳前海全景财经信息有限公司总监。2016年9月至2017年7月任深圳市棠泽资产管理有限公司总经理。2017年7月入职深圳市维业装饰集团股份有限公司，担任董事长助理、投资中心总经理，深圳市维业智汇股权投资管理有限公司执行董事、总经理，深圳智派实业有限公司董事。现任公司副总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张汉清	深圳市维业控股有限公司	董事长	1994年09月28日		否
罗烈发	深圳市维业华诚投资发展合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2012年12月10日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张汉清	深圳市汕尾商会	名誉会长	2012年08月01日		
张汉清	中国建筑装饰协会	常务理事	2011年05月01日	2019年05月01日	

张汉清	四川农业大学经济学院	客座教授	2015年07月 17日	2020年07月16 日	
张汉清	深圳市商业联合会	副会长	2017年11月 01日	2022年11月01 日	
张汉清	深圳市侨商国际联合会	副会长	2018年09月 01日	2021年09月01 日	
张汉清	深圳市企业联合会、企业家协会	副会长			
张汉清	深圳市福田区建筑装饰设计协会	副会长	2018年07月 01日	2022年07月01 日	
李建强	福建闽东建工投资有限公司	董事			
李建强	广东省维业科技有限公司	董事			
罗烈发	深圳市广维市场管理有限公司	监事	2007年01月 04日		
罗烈发	深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	董事	2009年06月 19日		
刘晓一	中国建筑装饰协会	执行会长兼 秘书长			
刘晓一	深装总建设集团股份有限公司	独立董事			
詹伟哉	深圳市德沃实业发展有限公司	监事	2010年06月 01日		
詹伟哉	深圳市德沃投资发展有限公司	监事	2011年09月 01日		
詹伟哉	深圳市朗科智能电气股份有限公司	独立董事	2012年10月 09日		
詹伟哉	深圳市海王生物工程股份有限公司	独立董事	2013年08月 01日		
詹伟哉	深圳市联建光电股份有限公司	独立董事	2016年11月 01日		
詹伟哉	中国南玻集团股份有限有限公司	独立董事	2016年12月 01日		
詹伟哉	深圳市江财人教育管理有限公司	董事长	2017年07月 01日		
詹伟哉	江西财经大学深圳研究院	副院长	2017年07月 01日		
郭明忠	广东君言律师事务所	合伙人			
郭明忠	中航善达股份有限公司(原名:中航地产 股份有限公司)	独立董事			
魏志辉	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	副董事长			

罗祥林	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	监事	2009年05月26日		
罗祥林	深圳市维业卉景园林有限公司	董事长、总经理	2011年01月12日		
罗祥林	深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	董事	2009年06月19日		
罗西宾	广东省维业科技有限公司	法定代表人、董事长			
沈茜	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	执行董事、总经理	2018年11月01日		
沈茜	深圳智派实业有限公司	董事	2018年04月17日		

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：董事会薪酬与考核委员会拟订董事和高级管理人员基本薪酬方案，高级管理人员的报酬经董事会审议通过后即可实施；董事的报酬经公司董事会审议通过后提交股东大会审议批准后实施；监事的报酬由监事会提出方案，经股东大会审议批准后实施。

董事、监事、高级管理人员报酬的确定依据：公司以行业薪酬水平、公司的经营情况、相关人员的履职情况和绩效考核结果来确定其薪酬。

董事、监事、高级管理人员报酬的实际支付情况：根据考核结果按时支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
张汉清	董事长	男	53	现任	39.26	否
李建强	董事、总裁	男	48	现任	57.09	否
张汉洪	董事、高级项目经理	男	55	现任	16.52	否
张继军	董事、副总裁、董事会秘书	男	50	现任	46.07	否
罗烈发	董事	男	51	现任	23.6	否
彭金萃	董事	女	34	任免	26.89	否
刘晓一	独立董事	男	68	现任	8	否
詹伟哉	独立董事	男	55	现任	2.7	否
郭明忠	独立董事	男	57	现任	8	否

罗祥林	监事会主席	男		62	现任		18.33	否
梁永杰	监事	男		54	现任		13.21	否
蔡宛真	监事	女		34	现任		10.1	否
罗华林	副总裁	男		57	现任		45.32	否
罗方造	副总裁	男		55	现任		30.26	否
罗西宾	副总裁	男		50	现任		23.12	否
魏志辉	副总裁	男		48	现任		39.88	否
沈茜	副总裁	女		41	现任		27.59	否
胡剑锋	财务总监	男		49	现任		53.3	否
梅月欣	独立董事	女		55	离任		5.3	否
张汉伟	副董事长、副总裁	男		50	离任		30.24	否
于有为	董事、副总裁	男		65	离任		28.95	否
陆先忠	董事	男		35	离任		0	否
关建超	监事	男		42	离任		21.16	否
王鹏	副总裁	男		59	离任		40.94	否
合计	--	--	--	--	--		615.83	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

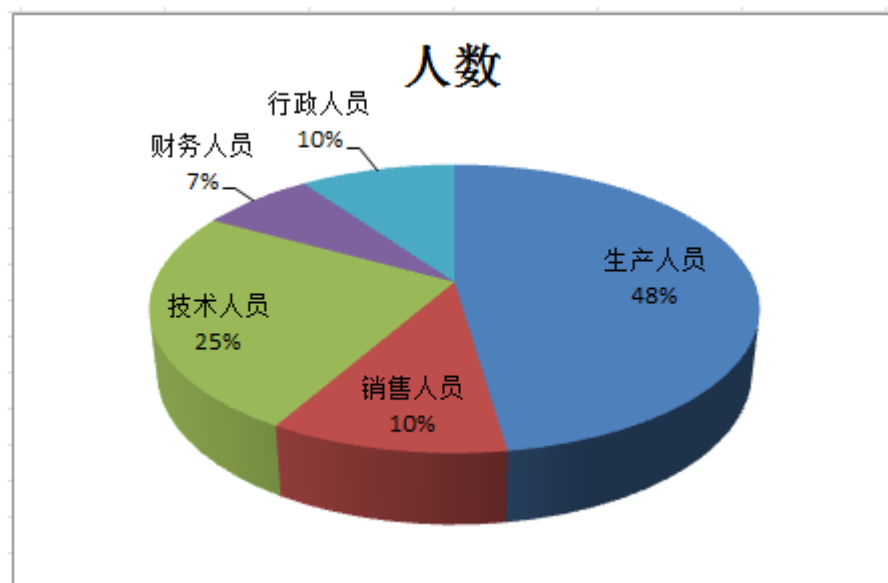
姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
罗方造	副总裁	0	0	0	9.6	100,000	60,000	70,000	4.91	160,000
合计	--	0	0	--	--	100,000	60,000	70,000	--	160,000
备注(如有)	董事、高级管理人员获得的股权激励在报告期已解锁及未解锁股份如下:张继军:已解锁 30,000 股、未解锁 45,000 股;沈茜:已解锁 48,000 股、未解锁 72,000 股;彭金萃:已解锁 30,000 股、未解锁 45,000 股;罗烈发:已解锁 18,000 股、未解锁 27,000 股;罗方造:已解锁 60,000 股、未解锁 160,000 股;李建强:已解锁 60,000 股、未解锁 90,000 股;胡剑锋:已解锁 60,000 股、未解锁 90,000 股;魏志辉:已解锁 30,000 股、未解锁 45,000 股;罗华林:已解锁 30,000 股、未解锁 45,000 股;									

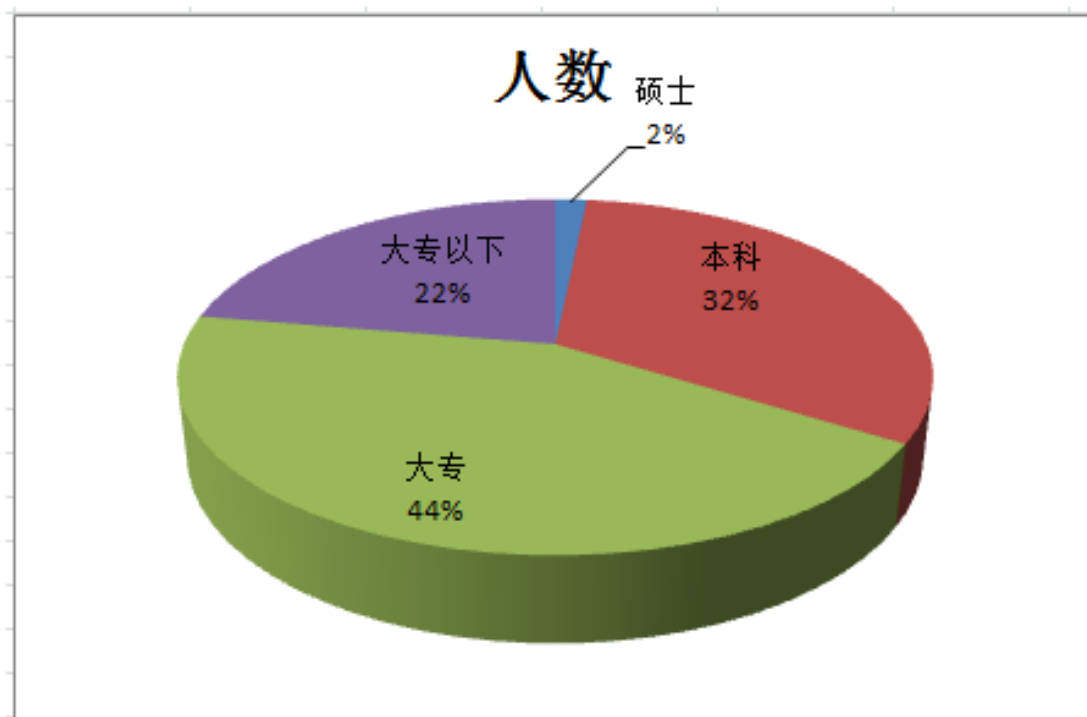
## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量(人)	710
---------------	-----

主要子公司在职员工的数量（人）	157
在职员工的数量合计（人）	867
当期领取薪酬员工总人数（人）	867
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	412
销售人员	92
技术人员	213
财务人员	62
行政人员	88
合计	867
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	14
本科	279
大专	379
大专以下	193
合计	867





## 2、薪酬政策

公司有完备的薪酬考核体系，根据实际经营效益、目标实现程度及装饰行业薪酬水平等确定薪酬总体水平，结合岗位价值、技能、市场薪酬水平和绩效等因素确定员工的薪酬。

## 3、培训计划

为打造学习型组织，培养综合性人才，满足公司发展及未来战略要求，公司每年在培训方面投入大量精力，通过培训、在线学习、岗位实践轮岗训练等切实提高员工能力，建立良性的人才队伍。每年年末根据公司年度规划，结合各部门的培训需求制定年度培训计划（通过问卷调查和访谈方式与各部门沟通和收集年度培训需求）。从管理技能，专业技能，职业素养，制度文化等维度开展辅导，结合团队需要设置专项培训训练营，从低到高建立完善的人才培养梯队，同时通过多级评估来追踪结果，保障培训规划落地。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》和其他相关法律法规、规范性文件的要求，建立健全内部控制管理制度，不断提升公司规范运作水平。股东大会、董事会、监事会运作规范，独立董事、董事会各专门委员会各司其职，持续深入开展公司治理活动，提高公司治理水平。报告期内，公司治理状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的基本要求。

#### 1、关于股东大会

公司制定了《股东大会议事规则》，并严格按照《公司法》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》等的规定召集和召开股东大会。控股股东只是依据其持有的公司股权，通过股东大会行使其相应的权利，股东大会的表决和决议程序充分体现了公司维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

#### 2、关于董事会

公司已制定了《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《战略与投资委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《提名委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》等相关内部制度，并严格按照《公司章程》的有关规定选举董事，公司董事会由九名董事组成，董事会成员中包括三名独立董事。董事长一人，由董事会全体董事过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，切实履行其董事的权利、义务和责任。公司在董事会下设立了战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。各委员会根据自身工作职责和工作细则规范运作，为董事会科学决策提供支持和建议，保证董事会更加科学、高效地运作。独立董事在公司决策中发挥重要作用，公司重视发挥独董的作用，在公司管理中，独董对财务审计、关联交易等事项进行认真审查并发表独立意见。

#### 3、关于监事会

公司监事会制订了《监事会议事规则》，公司监事会由3名监事组成，设主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事会的召集、召开、表决、决议等程序符合相关法律法规和规定要求。监事认真履行职责，监督、督促公司规范运作，切实维护公司和全体股东特别是中小股东的合法权益。

#### 4、关于经理层

公司设总裁1名，由董事长提名，经董事会聘任或解聘；公司副总裁、财务负责人由总裁提名，董事会聘任。公司制定了《总裁工作细则》，设立了总裁办公会议，总裁办公会议一般每月召开一次，因需要可临时召开。总裁办公会议由总裁召集主持，讨论有关公司经营、管理、发展的重大事项，以及各中心（部门）、各分支机构提交审议的事项。总裁办公会议参加人员包括：总裁、副总裁、其他高级管理人员和总裁认为需要参加会议的其他人员。董事长认为需要时可以参加会议，并对违反法律、法规、《公司章程》及股东大会、董事会决议等的事项有否决权。公司《总裁工作细则》职责明确，在日常工作中，公司经理层与各职能部门通过各种形式保持密切的沟通，按权限职责实施分级管理，保证各项规章制度得到有力执行。经理层通过以上工作程序对公司日常经营实施有效管理。公司总裁等高级管理人员能够忠实履行职务，维护公司和全体股东的最大利益。

#### 5、关于内控制度

根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、证监会及深圳证券交易所相关规定，公司先后制定了《关联交易制度》、《对外担保决策管理制度》、《募集资金管理制度》、《对外投资决策管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《分、子公司管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》、《会计师事务所选聘制度》、《董事、监事、高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《独立董事年报工作制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《财务管理制度》、《会计管理制度》、《内部控制制度》、《内部审计制度》、《舆情管理制度》等管理制度。在公司治理、信息披露、财务报告编制、关联交易等重要方面，作出了明确的规定，为实现公司合规合法的经营效益目标、战略发展目标等提供了强有力的制度保障。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构和业务等方面独立于控股股东（维业控股）、实际控制人（张汉清）及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

### （一）业务独立

公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

### （二）人员独立

公司的总裁、副总裁、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### （三）资产完整

公司具备与生产经营有关的业务资质，合法拥有与生产经营有关的土地、房屋、设备以及商标、专利的所有权或者使用权，具有独立的材料采购和项目承接渠道。

### （四）机构独立

公司已建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

### （五）财务独立

公司已建立独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；公司未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年度股东大会	年度股东大会	70.88%	2018 年 05 月 15 日	2018 年 05 月 16 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《二〇一七年度股东大会决议公告》（公告编号：

					2018-042)
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	64.35%	2018 年 09 月 03 日	2018 年 09 月 04 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2018 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2018-071)

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘晓一	10	2	8	0	0	否	2
梅月欣	6	1	5	0	0	否	2
郭明忠	10	1	8	1	0	否	2
詹伟哉	4	1	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内, 公司独立董事均能按照《公司章程》、《独立董事工作制度》、《上市公司治理准则》等相关规定, 忠实、勤勉地履行其职责, 积极参加公司董事会会议, 认真审阅公司历次董事会的各项议案, 特别是有关公司内部控制建设、审计工作、日常关联交易、对外投资、股权激励等重大事项提出相关建议和审慎发表独立意见, 确保全体股东特别是中小股民的利益。此外, 公司独立董事定期了解公司经营情况, 持续关注公司经营活动现金流及应收账款的回收情况并提出合理建议, 为公司

未来发展和规范化运作做出贡献。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，各委员会成员为公司的董事，其中审计、提名、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事为会计专业人士。各委员会依据公司董事会所制定的各专门委员会工作细则下的职权范围开展工作，并提出意见及建议，供董事会参考决策。

**薪酬与考核委员会：**报告期内，薪酬与考核委员会召开了2次会议。2018年4月19日，第三届董事会薪酬与考核委员会2018年第一次会议审议通过了《关于公司独立董事津贴及高管薪酬的议案》，认为该议案符合公司薪酬管理制度、和目前的市场水平，比较切实、公允；2018年12月21日，第四届董事会薪酬与考核委员会2018年第一次会议审议通过了《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件成就的议案》，认为公司本激励计划首次授予部分第一期解除限售的条件已经成就，63名激励对象符合解除限售资格条件，本次可解除限售的激励对象主体资格合法、有效。

**提名委员会：**报告期内，提名委员会召开了2次会议。2018年8月10日，第三届提名委员会2018年第一次会议审议通过《关于选举第四届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于选举第四届董事会独立董事候选人的议案》，认为上述董事候选人的任职资格符合担任上市公司董事的条件，能够胜任所聘任的职位，同意提名并提请公司董事会审议。2018年9月3日，第四届提名委员会2018年第一次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》、《关于聘任公司副总裁的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于聘任公司证券事务代表的议案》认为以上被聘任人能够胜任公司相应岗位的职责要求，符合《公司章程》规定的任职条件，同意提名并提请公司董事会审议。

**审计委员会：**报告期内，提名委员会召开了4次会议。主要就公司内部审计情况及审计工作进行检查及督促，以及对公司年度利润分配、续聘会计师事务所和相关定期财务会计报告进行了审核。

**战略与投资委员会：**报告期内，公司战略与投资委员会共召开了3次会议，主要审核了《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司66%股权的议案》、《关于对外投资设立股权投资管理公司的议案》、《关于参与设立物联网产业投资基金合伙企业（有限合伙）的议案》以及《关于对外投资设立控股子公司的议案》，各委员在对外投资的过程中对被投资对象从战略发展、市场定位等方面进行综合分析和风险防控，在战略规划和发展方面提供了可行性的建议和意见。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了较为完善的绩效考评体系和薪酬制度，公司高级管理人员年度薪酬由月薪、年终奖组成，根据公司的经营状况和高级管理人员的履职情况对其进行综合考评，并根据考核结果确定其薪酬。

为吸引和留住优秀管理人才和核心骨干员工，报告期内，公司完成了2017年限制性股票激励计划预留部分授予登记工作，对提高公司员工的凝聚力和公司竞争力产生积极作用。详见公司于2018年12月18日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

报告期内，公司就63名激励对象（含9位董事及高管）2017年度绩效进行考核，考核等级均为A级以上，符合100%解锁比例。公司层面的业绩也符合《公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的要求。故对部分激励对象的董事、高管在2017年限制性股票激励计划规定的第一个解除限售期按规定办理解除限售手续。详见公司于2018年12月25日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

## 九、内部控制评价报告

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 25 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的《关于公司 2018 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下特征的缺陷，至少定为财务报告内部控制重大缺陷：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司更正已发布的财务报告；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期报告中的重大错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：在选择和实施与会计准则相一致的会计政策方面存在内部控制缺陷；与财务报告相关的反舞弊程序和控制受到干扰；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。	出现以下情形的，认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件；重大决策程序不科学；制度缺失可能导致系统性失效；重大或重要缺陷不能得到整改；高级管理人员或核心技术人员纷纷流失；主流媒体负面新闻频现；其他对公司影响重大的情形。
定量标准	定量标准以合并营业收入、净利润、资产总额、所有者权益总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与营业收入相关的，以合并营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过合并营	重大缺陷：占净资产金额的 2% 以上，受到国家政府部门处罚，对公司造成较大负面影响。 重要缺陷：占净资产金额 1%-2% 之间，受到省级政府部门处罚，对公司造成负面影响。 一般缺陷，占净资产金额的 1% 以下，

	业收入的 1%但小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过合并营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。	受到省级以下政府部门处罚，未对公司造成负面影响。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

## 第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 04 月 24 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2019]第 ZI10329 号
注册会计师姓名	宣宜辰、赵巍巍

审计报告正文

### 深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

#### 1. 审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份）财务报表，包括2018-12-31的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了维业股份2018-12-31的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 2. 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于维业股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 3. 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>（一）应收账款的可收回性</b>	
<p>请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（三）。于 2018 年 12 月 31 日，维业股份合并财务报表中应收账款的原值为 1,695,348,461.87 元，坏账准备为 330,034,318.20 元。维业股份管理层在确定应收账款预计可收回金额时需要评估相关客户的信用情况，包括可获抵押或质押物状况以及实际还款情况等因素。</p> <p>由于维业股份管理层在确定应收账款预计可收回金额时需要运用重大会计估计和判断，且影响金额重大，为此我们确定应收账款的可收回性为关键审计事项。</p>	<p>我们就应收账款的可收回性实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解、评估并测试管理层对应收账款账龄分析以及确定应收账款坏账准备相关的内部控制；</li> <li>2、复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑及客观证据，关注管理层是否充分识别已发生减值的项目；</li> <li>3、对于单独计提坏账准备的应收账款选取样本，复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性；</li> <li>4、对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理；</li> <li>5、实施函证程序，并将函证结果与管理层记录的金额进行了核对；</li> <li>6、结合期后回款情况检查，评价管理层坏账准备计提的合理性。</li> </ol>
<b>（二）采用完工百分比法确认的收入</b>	
<p>请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计</p>	<p>我们执行的主要程序包括：</p>

<p>估计”注释（二十五）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（三十一）。于 2018 年度，维业股份合并营业收入为人民币 2,394,944,875.86 元，其中采用完工百分比法确认的收入为人民币 2,266,610,492.14 元，占公司合并营业收入 94.66%，金额及比例均较为重大。</p> <p>如 维业股份合并财务报表附注（三十一），及母公司财务报表附注（四），维业股份的建筑装饰产品等主要业务按照《企业会计准则第 15 号-建造合同》的规定，于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和成本。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。</p> <p>根据完工百分比法确认的收入涉及管理层的重大判断和估计，该等估计受到对未来市场以及对经济形势判断的影响，进而可能影响维业股份是否按照完工百分比法在恰当会计期间确认收入，因此我们将采用完工百分比法确认的收入列为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、测试与建造合同预算编制和收入确认相关的内部控制；</li> <li>2、获取建造合同台账，重新计算建造合同完工百分比的准确性；</li> <li>3、选取建造合同样本，检查预计总收入、预计总成本所依据的建造合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否充分；</li> <li>4、选取样本对本年度发生的工程施工成本进行测试；</li> <li>5、选取建造合同样本，对工程形象进度进行现场查看，与工程管理部门讨论确认工程的完工程度，并与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步的检查程序。</li> </ol>
<p><b>（三）商誉减值</b></p>	
<p><b>事项描述：</b></p> <p>管理层每年评估商誉可能出现减值的情况。商誉的减值评估结果由管理层依据其聘任的外部评估师编制的估值报告进行确定。减值评估是依据所编制的折现现金流预测而估计商誉的使用价值。折现现金流预测的编制涉及运用重大判断和估计，特别是确定收入增长率、永续增长率、成本上涨，以及确定所应用的风险调整折现率时均存在固有不确定性和可能受到管理层偏好的影响。</p> <p>由于商誉的减值预测和折现未来现金流量涉及固有不确定性，以及管理层在选用假设和估计时可能出现偏好的风险，我们将评估商誉的减值视为关键审计事项</p>	<p><b>审计应对：</b></p> <p>我们对应收账款的可收回性及减值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、我们评估及测试了与商誉减值测试相关的内部控制的设计及执行有效性，包括关键假设的采用及减值计提金额的复核及审批；</li> <li>2、评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；</li> <li>3、通过参考行业惯例，评估了管理层进行现金流量预测时使用的估值方法的适当性；</li> <li>4、通过将收入增长率、永续增长率和成本上涨等关键输入值与过往业绩、管理层预算和预测及行业报告进行比较，审慎评价编制折现现金流预测中采用的关键假设及判断；</li> <li>5、基于同行业可比公司的市场数据重新计算折现率，并将我们的计算结果与管理层计算预计未来现金流量现值时采用的折现率进行比较，以评价其计算预计未来现金流量现值时采用的折现率；</li> <li>6、对预测收入和采用的折现率等关键假设进行敏感性分析，以评价关键假设的变化对减值评估结果的影响以及考虑对关键假设的选择是否存在管理层偏向的迹象；</li> <li>7、通过对比上一年度的预测和本年度的业绩进行追溯性审核，以评估管理层预测过程的可靠性和历史准确性。</li> </ol>

**1. 其他信息**

维业股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括维业股份2018年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们

在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 2. 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估维业股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份的财务报告过程。

## 3. 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对维业股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致维业股份不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就维业股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	475,388,282.94	459,508,660.19
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	289,699.32	
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,412,137,928.78	1,180,227,497.71
其中：应收票据	46,823,785.11	18,786,845.57
应收账款	1,365,314,143.67	1,161,440,652.14
预付款项	8,569,177.06	2,938,488.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	50,818,411.52	45,393,384.61
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	115,223,900.54	105,880,649.84
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	83,306,405.07	84,664,987.83
流动资产合计	2,145,733,805.23	1,878,613,668.57
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		

投资性房地产	36,697,527.97	6,623,656.63
固定资产	118,871,899.22	25,217,446.20
在建工程	958,916.47	45,771,224.58
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	14,763,943.20	15,013,233.22
开发支出		
商誉	52,252,619.24	
长期待摊费用	10,669,920.90	10,530,919.34
递延所得税资产	55,003,457.11	82,867,767.40
其他非流动资产	5,525,853.38	
非流动资产合计	294,744,137.49	186,024,247.37
资产总计	2,440,477,942.72	2,064,637,915.94
流动负债：		
短期借款	438,761,644.00	373,362,873.49
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	934,507,896.73	758,744,809.46
预收款项	24,811,875.18	9,603,112.80
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	9,830,533.58	7,895,367.02
应交税费	7,339,769.38	16,884,395.29
其他应付款	46,559,770.51	33,356,429.45
其中：应付利息	761,304.52	605,827.38
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	76,815,500.04	66,834,781.79
流动负债合计	1,538,626,989.42	1,266,681,769.30
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,500,000.00	2,300,000.00
递延收益	6,038,562.49	6,115,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,538,562.49	8,415,000.00
负债合计	1,546,165,551.91	1,275,096,769.30
所有者权益：		
股本	208,243,000.00	138,621,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	292,277,119.67	349,624,697.09
减：库存股	31,850,580.00	31,032,640.00
其他综合收益	-271,340.32	
专项储备	23,807,541.33	17,839,103.56
盈余公积	43,521,611.07	34,579,034.94
一般风险准备		
未分配利润	325,905,342.58	279,909,951.05
归属于母公司所有者权益合计	861,632,694.33	789,541,146.64
少数股东权益	32,679,696.48	
所有者权益合计	894,312,390.81	789,541,146.64
负债和所有者权益总计	2,440,477,942.72	2,064,637,915.94

法定代表人：张汉清

主管会计工作负责人：胡剑锋

会计机构负责人：肖庆华

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	327,316,194.00	345,711,242.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	289,699.32	
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,319,430,349.58	1,180,227,497.71
其中：应收票据	46,823,785.11	18,786,845.57
应收账款	1,272,606,564.47	1,161,440,652.14
预付款项	5,996,308.51	2,535,707.39
其他应收款	34,251,318.70	45,278,158.79
其中：应收利息		
应收股利		
存货	104,817,644.61	105,126,586.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	24,194,801.39	31,856,100.89
流动资产合计	1,816,296,316.11	1,710,735,293.38
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	341,355,821.10	219,225,821.10
投资性房地产	36,697,527.97	6,623,656.63
固定资产	23,137,460.64	25,217,446.20
在建工程	958,916.47	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,186,266.18	1,170,629.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,895,484.72	10,530,919.34

递延所得税资产	51,729,079.49	81,337,767.40
其他非流动资产	5,525,853.38	0.00
非流动资产合计	470,486,409.95	344,106,240.11
资产总计	2,286,782,726.06	2,054,841,533.49
流动负债：		
短期借款	430,000,000.00	373,362,873.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	831,365,285.47	754,316,987.46
预收款项	24,038,635.18	9,603,112.80
应付职工薪酬	8,532,123.73	7,778,275.18
应交税费	5,954,722.26	16,741,678.11
其他应付款	34,907,418.06	33,184,536.55
其中：应付利息	749,856.25	605,827.38
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	69,868,077.29	66,834,781.79
流动负债合计	1,404,666,261.99	1,261,822,245.38
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,500,000.00	2,300,000.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,500,000.00	2,300,000.00
负债合计	1,406,166,261.99	1,264,122,245.38
所有者权益：		

股本	208,243,000.00	138,621,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	292,277,119.67	349,624,697.09
减：库存股	31,850,580.00	31,032,640.00
其他综合收益		
专项储备	20,700,235.66	17,839,103.56
盈余公积	43,521,611.07	34,579,034.94
未分配利润	347,725,077.67	281,088,092.52
所有者权益合计	880,616,464.07	790,719,288.11
负债和所有者权益总计	2,286,782,726.06	2,054,841,533.49

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,394,944,875.86	1,958,119,555.30
其中：营业收入	2,394,944,875.86	1,958,119,555.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,278,108,633.46	1,853,124,970.75
其中：营业成本	2,092,078,776.69	1,705,820,876.71
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,675,062.65	6,752,141.04
销售费用	33,000,383.76	26,271,131.93
管理费用	91,192,768.83	62,353,647.06
研发费用	11,565,704.33	1,398,967.25

财务费用	22,953,962.55	15,775,300.20
其中：利息费用	24,433,492.92	16,632,529.44
利息收入	2,823,235.07	1,933,661.10
资产减值损失	18,641,974.65	34,752,906.56
加：其他收益	2,990,576.98	900,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,209,030.26	616,438.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-125,291.90	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,366.48	-71,516.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	122,924,924.22	106,439,506.75
加：营业外收入	27,569.91	1,226,290.92
减：营业外支出	1,404,758.94	-675,292.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,547,735.19	108,341,089.70
减：所得税费用	54,418,729.55	29,561,776.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	67,129,005.64	78,779,313.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	67,129,005.64	78,779,313.27
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	68,784,167.66	78,779,313.27
少数股东损益	-1,655,162.02	
六、其他综合收益的税后净额	-271,340.32	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-271,340.32	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

（二）将重分类进损益的其他综合收益	-271,340.32	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-271,340.32	
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	66,857,665.32	78,779,313.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	68,512,827.34	78,779,313.27
归属于少数股东的综合收益总额	-1,655,162.02	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.4	0.62
（二）稀释每股收益	0.4	0.62

法定代表人：张汉清

主管会计工作负责人：胡剑锋

会计机构负责人：肖庆华

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	2,278,527,816.23	1,957,999,099.30
减：营业成本	1,975,462,205.44	1,705,731,438.13
税金及附加	7,792,860.95	6,606,515.98
销售费用	32,020,066.75	26,252,160.11
管理费用	75,550,847.40	61,320,017.57
研发费用	11,565,704.33	1,398,967.25
财务费用	23,495,606.53	16,695,599.65
其中：利息费用	24,203,229.84	16,632,529.44
利息收入	1,914,425.04	979,202.76

资产减值损失	8,852,977.82	34,752,618.39
加：其他收益	1,893,750.67	900,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	358,169.21	143,614.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-125,291.90	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,366.48	-71,516.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	145,928,541.47	106,213,880.48
加：营业外收入	555.11	1,226,290.92
减：营业外支出	1,403,567.96	-675,292.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	144,525,528.62	108,115,463.43
减：所得税费用	55,099,767.34	29,433,295.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	89,425,761.28	78,682,167.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	89,425,761.28	78,682,167.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		

5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	89,425,761.28	78,682,167.92
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,307,948,477.20	1,926,579,965.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	177,646,457.64	91,022,066.86
经营活动现金流入小计	2,485,594,934.84	2,017,602,032.69
购买商品、接受劳务支付的现金	2,003,570,040.53	1,830,378,457.33
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	83,876,607.82	56,436,515.69
支付的各项税费	103,257,159.37	85,535,789.94
支付其他与经营活动有关的现金	232,187,841.68	134,709,600.62
经营活动现金流出小计	2,422,891,649.40	2,107,060,363.58
经营活动产生的现金流量净额	62,703,285.44	-89,458,330.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	3,209,030.26	616,438.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,252.43	21,920.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	140,000,000.00	80,000,000.00
投资活动现金流入小计	143,267,282.69	80,638,358.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,933,980.77	48,015,523.04
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	26,840,551.72	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	135,000,000.00	150,000,000.00
投资活动现金流出小计	219,774,532.49	198,015,523.04
投资活动产生的现金流量净额	-76,507,249.80	-117,377,164.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,170,500.00	297,432,640.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	468,446,448.00	403,362,873.49
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	13,629,204.22	
筹资活动现金流入小计	486,246,152.22	700,795,513.49
偿还债务支付的现金	403,362,873.49	295,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,653,136.78	16,505,304.51
其中：子公司支付给少数股东的		

股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	47,459,094.18	7,624,538.65
筹资活动现金流出小计	488,475,104.45	319,629,843.16
筹资活动产生的现金流量净额	-2,228,952.23	381,165,670.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-21,762.12	74.25
五、现金及现金等价物净增加额	-16,054,678.71	174,330,249.00
加：期初现金及现金等价物余额	422,409,923.16	248,079,674.16
六、期末现金及现金等价物余额	406,355,244.45	422,409,923.16

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,224,819,838.54	1,926,459,509.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	86,319,079.48	91,922,713.81
经营活动现金流入小计	2,311,138,918.02	2,018,382,223.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,934,296,875.89	1,829,545,972.62
支付给职工以及为职工支付的现金	74,201,908.37	56,240,714.78
支付的各项税费	96,450,975.59	85,399,956.86
支付其他与经营活动有关的现金	117,879,634.69	138,627,202.75
经营活动现金流出小计	2,222,829,394.54	2,109,813,847.01
经营活动产生的现金流量净额	88,309,523.48	-91,431,623.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	413,791.67	144,657.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,252.43	21,920.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	20,472,044.10	10,166,577.53
购建固定资产、无形资产和其他	8,858,021.97	8,100,055.93

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	123,330,000.00	200,825,821.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	15,000,000.00	30,000,000.00
投资活动现金流出小计	147,188,021.97	238,925,877.03
投资活动产生的现金流量净额	-126,715,977.87	-228,759,299.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,700,500.00	297,432,640.00
取得借款收到的现金	460,000,000.00	403,362,873.49
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	13,629,204.22	
筹资活动现金流入小计	476,329,704.22	700,795,513.49
偿还债务支付的现金	403,362,873.49	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,428,855.12	16,505,304.51
支付其他与筹资活动有关的现金	47,459,094.18	7,624,538.65
筹资活动现金流出小计	488,250,822.79	24,129,843.16
筹资活动产生的现金流量净额	-11,921,118.57	676,665,670.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-50,327,572.96	356,474,747.46
加：期初现金及现金等价物余额	308,612,505.24	247,637,757.78
六、期末现金及现金等价物余额	258,284,932.28	604,112,505.24

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	138,621,000.00				349,624,697.09	31,032,640.00		17,839,103.56	34,579,034.94		279,909,951.05		789,541,146.64

加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	138,621,000.00			349,624,697.09	31,032,640.00		17,839,103.56	34,579,034.94		279,909,951.05		789,541,146.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	69,622,000.00			-57,347,577.42	817,940.00	-271,340.32	5,968,437.77	8,942,576.13		45,995,391.53	32,679,696.48	104,771,244.17
（一）综合收益总额						-271,340.32				68,784,167.66	-1,655,162.02	66,857,665.32
（二）所有者投入和减少资本	311,500.00			11,962,922.58	817,940.00						34,334,858.50	45,791,341.08
1. 所有者投入的普通股	311,500.00			506,440.00							34,334,858.50	35,152,798.50
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额				11,456,482.58	817,940.00							10,638,542.58
4. 其他												
（三）利润分配								8,942,576.13		-22,788,776.13		-13,846,200.00
1. 提取盈余公积								8,942,576.13		-8,942,576.13		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-13,846,200.00		-13,846,200.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转	69,310,500.00			-69,310,500.00								0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	69,310,500.00			-69,310,500.00								0.00

	0												
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备							5,968,437.77					5,968,437.77	
1. 本期提取							87,074,154.21					87,074,154.21	
2. 本期使用							81,105,716.44					81,105,716.44	
（六）其他													
四、本期期末余额	208,243,000.00				292,277,119.67	31,850,580.00	-271,340.32	23,807,541.33	43,521,611.07		325,905,342.58	32,679,696.48	894,312,390.81

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	102,000,000.00				98,436,400.39			13,917,394.08	26,710,818.15		208,998,854.57		450,063,467.19
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	102,000,000.00				98,436,400.39			13,917,394.08	26,710,818.15		208,998,854.57		450,063,467.19

	00											
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	36,621,000.00			251,188,296.70	31,032,640.00		3,921,709.48	7,868,216.79		70,911,096.48		339,477,679.45
(一)综合收益总额										78,779,313.27		78,779,313.27
(二)所有者投入和减少资本	36,621,000.00			251,188,296.70	31,032,640.00							256,776,656.70
1.所有者投入的普通股	36,621,000.00			250,153,548.70								286,774,548.70
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额				1,034,748.00	31,032,640.00							-29,997,892.00
4.其他												
(三)利润分配								7,868,216.79		-7,868,216.79		
1.提取盈余公积								7,868,216.79		-7,868,216.79		
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												

(五) 专项储备							3,921,709.48					3,921,709.48
1. 本期提取							83,117,179.32					83,117,179.32
2. 本期使用							79,195,469.84					79,195,469.84
(六) 其他												
四、本期期末余额	138,621,000.00				349,624,697.09	31,032,640.00	17,839,103.56	34,579,034.94		279,909,951.05		789,541,146.64

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	138,621,000.00				349,624,697.09	31,032,640.00		17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52	790,719,288.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	138,621,000.00				349,624,697.09	31,032,640.00		17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52	790,719,288.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	69,622,000.00				-57,347,577.42	817,940.00		2,861,132.10	8,942,576.13	66,636,985.15	89,897,175.96
（一）综合收益总额										89,425,761.28	89,425,761.28
（二）所有者投入和减少资本	311,500.00				11,962,922.58	817,940.00					11,456,482.58
1. 所有者投入的普通股	311,500.00				506,440.00	817,940.00					0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入					11,456,48						11,456,48

所有者权益的金 额					2.58						2.58
4. 其他											
(三) 利润分配								8,942,576 .13	-22,788, 776.13	-13,846,2 00.00	
1. 提取盈余公积								8,942,576 .13	-8,942,5 76.13		
2. 对所有者（或 股东）的分配									-13,846, 200.00	-13,846,2 00.00	
3. 其他											
(四) 所有者权益 内部结转	69,310,5 00.00				-69,310,5 00.00						
1. 资本公积转增 资本（或股本）	69,310,5 00.00				-69,310,5 00.00						
2. 盈余公积转增 资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补 亏损											
4. 设定受益计划 变动额结转留存 收益											
5. 其他											
(五) 专项储备								2,861,132 .10			2,861,132 .10
1. 本期提取								81,921,75 1.08			81,921,75 1.08
2. 本期使用								79,060,61 8.98			79,060,61 8.98
(六) 其他											
四、本期期末余额	208,243, 000.00				292,277,1 19.67	31,850,58 0.00		20,700,23 5.66	43,521,61 1.07	347,725 ,077.67	880,616,4 64.07

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配 利润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	102,000, 000.00				98,436,40 0.39			13,917,39 4.08	26,710,81 8.15	210,274 ,141.39	451,338,7 54.01

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	102,000,000.00			98,436,400.39			13,917,394.08	26,710,818.15	210,274,141.39	451,338,754.01	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	36,621,000.00			251,188,296.70	31,032,640.00		3,921,709.48	7,868,216.79	70,813,951.13	339,380,534.10	
（一）综合收益总额									78,682,167.92	78,682,167.92	
（二）所有者投入和减少资本	36,621,000.00			251,188,296.70	31,032,640.00					256,776,656.70	
1. 所有者投入的普通股	36,621,000.00			250,153,548.70						286,774,548.70	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额				1,034,748.00	31,032,640.00					-29,997,892.00	
4. 其他											
（三）利润分配								7,868,216.79	-7,868,216.79		
1. 提取盈余公积								7,868,216.79	-7,868,216.79		
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存											

收益											
5. 其他											
(五) 专项储备							3,921,709.48				3,921,709.48
1. 本期提取							83,117,179.32				83,117,179.32
2. 本期使用							79,195,469.84				79,195,469.84
(六) 其他											
四、本期期末余额	138,621,000.00				349,624,697.09	31,032,640.00	17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52		790,719,288.11

### 三、公司基本情况

深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2009年9月由深圳市维业装饰设计工程有限公司的基础上以整体变更方式设立的股份有限公司。公司的统一社会信用代码：91440300192287527J。2017年3月在深圳证券交易所上市。所属行业为建筑业-建筑装饰和其他建筑业。

截至2018年12月31日止，本公司累计发行股本总数10624.3万股，注册资本为20,824.30万元，注册地：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101。总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101。本公司主要经营活动为：建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。本公司的母公司为深圳市维业控股有限公司，本公司的实际控制人为张汉清。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2019年4月24日批准报出。

截至2018年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
深圳市维业卉景园林有限公司
深圳市维业木制品有限公司
广东省维业科技有限公司
芜湖新维创世装饰工程有限公司
澳冠维业工程有限公司
港冠维业工程有限公司
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司
福建闽东建工投资有限公司

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制

财务报表。

## 2、持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事建筑装饰和其他建筑经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、建造合同完工百分比确定等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注“重要会计政策和会计估计变更”。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果、现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 -财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

### 6、合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

#### 1. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要

的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2）处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制

权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个

月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### 1. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 1. 金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 1. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

### (1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

### (1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

## 1. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，

则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 1. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 1. 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## 11、应收票据及应收账款

### （1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收账款是指期末余额 500 万元以上且占应收款项余额 10% 以上的应收账款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### （2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
无信用风险组合	
正常信用风险组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### （3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现注销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## 12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

### 1. 存货的分类

存货分类为：工程施工、设计成本、原材料、库存商品、包装物、低值易耗品等。

### 1. 发出存货的计价方法

存货取得和发出的计价方法存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

#### 1. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

对于工程施工成本，对预计工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的工程项目，按照工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

#### 1. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

#### 1. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 包装物采用一次转销法

### 13、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

### 14、长期股权投资

#### 1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

#### 1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成

本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 1. 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

#### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的

其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5%	4.75%
运输设备	年限平均法	5	5%	19%
电子设备	年限平均法	5	5%	19%
办公设备	年限平均法	5	5%	19%
机械设备	年限平均法	10	5%	9.50%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，

将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## 17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 18、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 1. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 1. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 1. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

### 1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 1. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
办公软件	5年	预计产生经济利益期限
土地使用权	50年	土地使用权出让合同
专利权	5年	预计产生经济利益期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

### 1. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产

### 1. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

### 1. 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

### 22、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括办公室装修费和办公场所使用费。

#### 1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

#### 1. 摊销年限

按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

### 24、职工薪酬

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、(十九) 应付职工薪酬”。

## (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

## 25、预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### 1. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

详见本附注“五、(二十三) 预计负债”。

## 26、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

### 2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

## 28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

## 1. 建造合同收入

### (1) 建造合同收入确认原则

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

### (2) 发行人合同预计总工程量的数据来源及确定方法

合同预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的将整个合同工程量涉及的全部施工步骤及施工程序分项细化至其所需的全部原材料、人工等费用的总工程预算造价。各装饰工程可以细分为多个可以具体测定工作量的分项工程，各分项工程形成各自的工作量清单，如铺设地板以面积为单位确定工程量，安装灯具以个数为单位确定工程量等。

### (3) 发行人已完成工程量的数据来源及确定方法

工程项目部定期根据各分项工程的工作量清单，检查各分项工程的实际完成情况。根据各分项工程已完成的工作量和工程合同约定单价换算成已完工合同金额，根据各分项工程已完工合同金额之和占合同总额的比例，确定完工进度百分比。工程项目部根据实际完成的工程量按期编制《工程进度报表》，形成《完工进度确认函》，经成本部审核后，于期末或合同约定的工程量审核周期末连同其他相关资料报送监理方和甲方，监理方和甲方审核通过后在《完工进度确认函》上签字（章）确认，财务部以监理方和甲方签字（章）确认的《完工进度确认函》作为确定完工进度的依据。

## 1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

## 1. 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

## 1. 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

## 29、政府补助

### 1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

#### 1. 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

#### 1. 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税

收征管理部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 31、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

### 32、其他重要的会计政策和会计估计

其他主要会计政策未发生变更。

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
(1)资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	董事会	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 1,412,137,928.78 元，上期金额 1,180,227,497.71 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 934,507,896.73 元，上期金额 758,744,809.46 元；调增“其他应付款”本期金额 761,304.52 元，上期金额 605,827.38 元。
(2)在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	董事会	调减“管理费用”本期金额 11,565,704.33 元，上期金额 1,398,967.25 元，重分类至“研发费用”。

执行财政部于2018年修订的财务报表格式

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如上表。

#### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 34、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	营改增后签订的建筑装饰合同税率为 11.00%、10.00%按简易办法征收的建筑装饰合同征收率为 3.00%；设计服务 6.00%、销售货物 17%、16%不动产租赁服务按简易计税方式征收率为 5.00%。
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、25%、20%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

## 2、税收优惠

本公司于2018年10月16日获得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844201004），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为15%，有效期三年。

根据《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利/企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）规定：自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

## 3、其他

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	90,207.19	478,839.28
银行存款	406,266,814.03	421,931,083.88
其他货币资金	69,031,261.72	37,098,737.03
合计	475,388,282.94	459,508,660.19
其中：存放在境外的款项总额	91,755.15	248,810.05

## 其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	12,780,730.37	25,001,967.78
保函保证金	46,161,635.10	12,096,769.25
用于担保的定期存款或通知存款	10,088,896.25	
放在境外且资金汇回受到限制的款项	91,755.15	248,810.05
其他	1,776.77	
合计	69,124,793.64	37,347,547.08

截至2018年12月31日，本公司存放于境外且资金汇回受到限制的货币资金为人民币元91,755.15元。

截至2018年12月31日，其他货币资金中人民币46,161,635.10元主要系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

截至2018年12月31日，其他货币资金中人民币12,780,730.37元主要系本公司向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款。

截至2018年12月31日，其他货币资金中人民币10,088,896.25元主要系本公司为子公司澳冠维业以定期存单质押给银行提供担保。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	289,699.32	
权益工具投资	289,699.32	0.00
合计	289,699.32	

其他说明：

期末交易性金融资产主要系本公司的客户宁夏和宁化学有限公司以其母公司四川泸天化股份有限公司的股份（\*ST天化）抵偿本公司的债权形成，抵债股数为61118股，2018年12月28日收盘价为4.74元，确认交易性金融资产期末余额为289,699.32元。

## 3、衍生金融资产

适用  不适用

## 4、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	46,823,785.11	18,786,845.57

应收账款	1,365,314,143.67	1,161,440,652.14
合计	1,412,137,928.78	1,180,227,497.71

## (1) 应收票据

### 1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,313,512.23	500,000.00
商业承兑票据	45,510,272.88	18,286,845.57
合计	46,823,785.11	18,786,845.57

### 2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	0.00
商业承兑票据	0.00

### 3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	4,999,625.68	
商业承兑票据		5,242,652.88
合计	4,999,625.68	5,242,652.88

### 4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	0.00

其他说明

## (2) 应收账款

### 1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组	1,695,34	100.00%	330,034,	19.47%	1,365,314	1,476,9	100.00%	315,465,3	21.36%	1,161,440,6

合计提坏账准备的 应收账款	8,461.87		318.20		,143.67	05,957. 56		05.42		52.14
合计	1,695,34 8,461.87	100.00%	330,034, 318.20	19.47%	1,365,314 ,143.67	1,476,9 05,957. 56	100.00%	315,465,3 05.42	21.36%	1,161,440,6 52.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	923,810,836.52	46,190,541.82	5.00%
1 至 2 年	382,113,068.45	38,211,306.85	10.00%
2 至 3 年	125,415,797.44	37,624,739.23	30.00%
3 年以上	264,008,759.46	208,007,730.30	
3 至 4 年	73,067,978.69	36,533,989.35	50.00%
4 至 5 年	97,335,199.09	77,868,159.27	80.00%
5 年以上	93,605,581.68	93,605,581.68	100.00%
合计	1,695,348,461.87	330,034,318.20	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 12,261,340.91 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

3)本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交
------	--------	------	------	---------	----------

易产生

应收账款核销说明：

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

装修装饰业

单位：元

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	116,862,734.03	6.89	11,975,374.34
第二名	34,768,009.51	2.05	1,743,195.82
第三名	30,129,965.50	1.78	1,506,498.28
第四名	29,448,888.88	1.74	2,944,888.89
第五名	29,236,431.08	1.72	2,766,640.54
合计	240,446,029.00	14.18	20,936,597.86

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 5、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	8,569,177.06	100.00%	2,938,488.39	100.00%
合计	8,569,177.06	--	2,938,488.39	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

预付对象	期末余额(元)	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	1,081,005.66	12.62
第二名	1,000,000.00	11.67
第三名	1,000,000.00	11.67
第四名	590,364.65	6.89

第五名	409,900.00	4.78
合计	4,081,270.31	47.63

其他说明：

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	50,818,411.52	45,393,384.61
合计	50,818,411.52	45,393,384.61

### (3) 其他应收款

#### 1)其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	58,723,194.31	100.00%	7,904,782.79	13.46%	50,818,411.52	51,953,688.92	100.00%	6,560,304.31	12.63%	45,393,384.61
合计	58,723,194.31	100.00%	7,904,782.79	13.46%	50,818,411.52	51,953,688.92	100.00%	6,560,304.31	12.63%	45,393,384.61

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	29,397,132.29	1,469,856.61	5.00%
1 至 2 年	23,947,337.67	2,394,733.78	10.00%
2 至 3 年	641,214.40	192,364.32	30.00%
3 至 4 年	1,270,848.95	635,424.48	50.00%
4 至 5 年	1,271,287.00	1,017,029.60	80.00%
5 年以上	2,195,374.00	2,195,374.00	100.00%

合计	58,723,194.31	7,904,782.79	
----	---------------	--------------	--

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 522,437.34 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

3)本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

4)其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及备用金	1,254,333.02	3,138,815.03
履约保证金	22,194,433.85	16,944,195.39
投标保证金	25,584,996.00	21,265,879.00
其他保证金	4,379,347.96	6,685,531.94
押金	4,204,973.18	3,570,809.77
其他	1,105,110.30	348,457.79
合计	58,723,194.31	51,953,688.92

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	履约保证金	10,000,000.00	1-2 年	17.03%	1,000,000.00
第二名	投标保证金	4,100,000.00	1 年以内	6.98%	205,000.00
第三名	履约保证金	2,643,518.45	1-2 年	4.50%	264,351.85

第四名	履约保证金	1,780,000.00	5 年以上	3.03%	1,780,000.00
第五名	投标保证金	1,600,000.00	一年以内	2.72%	80,000.00
合计	--	20,123,518.45	--	34.27%	3,329,351.85

## 6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

## 7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

**7、存货**

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

**(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,512,308.22		1,512,308.22			
在产品	973,341.73		973,341.73			
库存商品	124,474.25		124,474.25			
周转材料	220,970.19		220,970.19			
建造合同形成的已完工未结算资产	112,392,806.15		112,392,806.15	105,880,649.84		105,880,649.84
合计	115,223,900.54		115,223,900.54	105,880,649.84		105,880,649.84

**(2) 存货跌价准备**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明****(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	1,986,952,879.32
累计已确认毛利	288,999,187.69
已办理结算的金额	2,163,559,260.86
建造合同形成的已完工未结算资产	112,392,806.15

**8、持有待售资产**

不适用

**9、一年内到期的非流动资产**

不适用

**10、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	18,210,444.43	14,591,627.22
1年内到期的理财产品	65,000,000.00	70,000,000.00
其他	95,960.64	73,360.61
合计	83,306,405.07	84,664,987.83

其他说明：

**11、可供出售金融资产**

不适用

**12、持有至到期投资**

不适用

**13、长期应收款**

不适用

**14、长期股权投资**

不适用

**15、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	7,911,440.91			7,911,440.91
2.本期增加金额	30,529,923.96			30,529,923.96
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	30,529,923.96			30,529,923.96
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	38,441,364.87			38,441,364.87
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,287,784.28			1,287,784.28
2.本期增加金额	456,052.62			456,052.62
(1) 计提或摊销	456,052.62			456,052.62
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,743,836.90			1,743,836.90
三、减值准备				
1.期初余额				

2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	36,697,527.97			36,697,527.97
2.期初账面价值	6,623,656.63			6,623,656.63

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 265 号	1,877,787.29	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 266 号	710,569.21	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 267 号	1,828,407.60	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 268 号	3,550,354.41	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 269 号 2-1	6,964,164.21	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 269 号 3-1	5,527,067.52	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 269 号 4-1	4,786,814.32	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 270 号	1,974,961.09	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 271 号	1,644,253.08	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来

重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 272 号	1,665,545.23	2018 年 11 月 26 日接房，证未办下来
----------------------------	--------------	--------------------------

其他说明

## 16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	118,871,899.22	25,217,446.20
合计	118,871,899.22	25,217,446.20

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机械设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	33,850,861.13	5,823,256.89	2,615,109.09	5,180.00	0.00	42,294,407.11
2.本期增加金额	90,611,369.83	602,712.06	814,536.06	193,729.64	5,889,668.26	98,112,015.85
(1) 购置		602,712.06	804,859.14	183,988.77	5,813,514.41	7,405,074.38
(2) 在建工程转入	90,611,369.83					90,611,369.83
(3) 企业合并增加	0.00		9,676.92	9,740.87	76,153.85	95,571.64
3.本期减少金额		877,719.00	189,222.54			1,066,941.54
(1) 处置或报废		877,719.00	189,222.54			1,066,941.54
4.期末余额	124,462,230.96	5,548,249.95	3,240,422.61	198,909.64	5,889,668.26	139,339,481.42
二、累计折旧						
1.期初余额	12,157,415.30	3,983,452.08	931,172.91	4,920.62		17,076,960.91
2.本期增加金额	3,108,779.72	616,305.04	474,339.36	12,206.31	188,371.70	4,400,002.13
(1) 计提	3,108,779.72	616,305.04	474,339.36	10,898.70	185,960.15	4,396,282.97
(2) 企业合并增加				1,307.61	2,411.55	3,719.16

3.本期减少金额		833,833.05	175,547.79			1,009,380.84
(1) 处置或报废		833,833.05	175,547.79			1,009,380.84
4.期末余额	15,266,195.02	3,765,924.07	1,229,964.48	17,126.93	188,371.70	20,467,582.20
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	109,196,035.94	1,782,325.88	2,010,458.13	181,782.71	5,701,296.56	118,871,899.22
2.期初账面价值	21,693,445.83	1,839,804.81	1,683,936.18	259.38		25,217,446.20

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	3,845,536.16	人才住房为有限产权

### 其他说明

2014年8月15日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字（2014）第00001号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区侨香路一治广场1栋B座（单元）2502房，用途为住房。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2015年2月10日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字颂德（2015）第00001号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区梅林二街颂德花园2号楼1605房，用途为住房。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2016年4月22日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字坤宜（2016）第00172、00173、00174、00175号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼1009房、1010房、2605房、2606房，用途为住宅。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位

或个人进行任何形式的产权交易。

2016年4月22日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字坤宜（2016）第00176、00177、00178、00179号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑6号楼2803房、2808房、2809房、2810房，用途为住宅。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

## 17、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	958,916.47	45,771,224.58
合计	958,916.47	45,771,224.58

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
维业科技工业园一期				18,236,476.98		18,236,476.98
维业科技工业园二期				27,534,747.60		27,534,747.60
办公室装修	958,916.47		958,916.47			
合计	958,916.47		958,916.47	45,771,224.58		45,771,224.58

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
维业科技工业园一期	229,446,500.00	18,236,476.98	7,841,414.29	26,077,891.27			11.37%	建设中				募股资金
维业科技工业园二期	80,000,000.00	27,534,747.60	36,998,730.96	64,533,478.56			80.67%	建设中				募股资金
合计	309,446,500.00	45,771,224.58	44,840,145.25	90,611,369.83			--	--				--

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

## (4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## 18、生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

## 19、油气资产

□ 适用 √ 不适用

## 20、无形资产

## (1) 无形资产情况

公司是否需遵守《深圳证券交易所创业板行业信息披露指引第 5 号——上市公司从事互联网游戏业务》的披露要求  
否

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	财务等办公软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	14,672,837.48	110,000.00		1,878,993.91	16,661,831.39
2.本期增加金额				414,358.67	414,358.67
(1) 购置				414,358.67	414,358.67
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	14,672,837.48	110,000.00		2,293,352.58	17,076,190.06
二、累计摊销					
1.期初余额	830,233.70	9,166.70		809,197.77	1,648,598.17
2.本期增加金额	293,456.76	22,000.00		348,191.93	663,648.69
(1) 计提	293,456.76	22,000.00		348,191.93	663,648.69
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	1,123,690.46	31,166.70		1,157,389.70	2,312,246.86
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	13,549,147.02	78,833.30		1,135,962.88	14,763,943.20
2.期初账面价值	13,842,603.78	100,833.30		1,069,796.14	15,013,233.22

## 21、开发支出

不适用

## 22、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
福建闽东建工投 资有限公司		58,110,815.64				58,110,815.64
合计		58,110,815.64				58,110,815.64

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
福建闽东建工投 资有限公司	0.00	5,858,196.40		0.00		5,858,196.40
合计	0.00	5,858,196.40		0.00		5,858,196.40

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司于2018年3月完成对福建闽东建工投资有限公司的股权收购，其成为本公司控股子公司。合并成本金额118,800,000.00元，其超过福建闽东建工投资有限公司合并日账面可辨认净资产公允价值60,689,184.36元的部分确认为商誉。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

本公司将形成商誉的相关公司的长期资产认定为资产组，并聘请万隆（上海）资产评估有限公司对相关公司与商誉相关的资产组减值测试项目进行资产评估。万隆（上海）资产评估有限公司以2018年12月31日为评估基准日，对本公司收购福建闽东建工投资有限公司所形成的商誉所在资产组在评估基准日的可收回价值进行评估，并于2019年3月25日出具了万隆评报字（2019）第号《资产评估报告》，本次评估采用收益法估值，评估结论为：截至评估基准日，纳入评估范围的商誉所在资产组的账面价值为8,846.82万元，在持续经营前提下，商誉所在资产组可收回价值为7,959.21万元。2018年12月31日，本公司收购福建闽东建工投资有限公司的商誉发生减值585.82万元。

## 23、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	4,466,242.34	1,408,583.48	1,100,335.12		4,774,490.70
办公场所使用费	6,064,677.00		169,246.80		5,895,430.20
合计	10,530,919.34	1,408,583.48	1,269,581.92		10,669,920.90

## 24、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	337,939,100.99	51,395,131.90	322,025,609.73	80,505,330.40
确认为递延收益的政府补助	6,038,562.49	1,509,640.62	6,115,000.00	1,528,750.00
股份支付	12,491,230.58	1,873,684.59	1,034,748.00	258,687.00
未决诉讼计提的预计负债	1,500,000.00	225,000.00	2,300,000.00	575,000.00
合计	357,968,894.06	55,003,457.11	331,475,357.73	82,867,767.40

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

不适用

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		55,003,457.11		82,867,767.40

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	2,757,698.47	120,419.93
资产减值准备	5,858,196.40	
合计	8,615,894.87	120,419.93

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018		30,709.29	

2019	8,985.38	8,985.38	
2020	472.05	70,498.62	
2021	2,762.04	4,192.37	
2022	6,034.27	6,034.27	
2023	2,739,444.73		
合计	2,757,698.47	120,419.93	--

## 25、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
已购未交付房租	4,491,990.49	
预付软件款	1,033,862.89	
合计	5,525,853.38	

其他说明：期末已购尚未交付的房屋主要系本公司向河源巴登新城投资有限公司购买坐落于河源市河源区高埔岗农场区地段东江巴登城贝格花园三期 C 区 E-142、143 号房屋，款项已支付，房屋尚未交付。

## 26、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	38,362,873.49
保证借款	438,761,644.00	335,000,000.00
合计	438,761,644.00	373,362,873.49

## 27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用  不适用

## 28、衍生金融负债

适用  不适用

## 29、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付票据	140,751,364.27	84,488,562.41
应付账款	793,756,532.46	674,256,247.05
合计	934,507,896.73	758,744,809.46

**(1) 应付票据分类列示**

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	0.00	21,782,103.89
银行承兑汇票	140,751,364.27	62,706,458.52
合计	140,751,364.27	84,488,562.41

**(2) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	525,918,189.47	468,566,184.60
应付劳务款	252,278,137.66	200,610,428.04
应付其他款项	15,560,205.33	5,079,634.41
合计	793,756,532.46	674,256,247.05

**(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	2,806,754.12	尚未结算
第二名	3,045,229.30	尚未结算
第三名	3,637,087.96	尚未结算
第四名	2,612,135.15	尚未结算
第五名	6,808,217.69	尚未结算
合计	18,909,424.22	--

**30、预收款项****(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

工程结算款	24,321,404.18	9,600,266.80
预收租金款	490,471.00	2,846.00
合计	24,811,875.18	9,603,112.80

**(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

**(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	-31,847,350.56
累计已确认毛利	-4,981,702.66
已办理结算的金额	-61,150,457.40
建造合同形成的已结算未完工项目	24,321,404.18

**31、应付职工薪酬****(1) 应付职工薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,893,767.12	81,874,116.68	79,961,390.52	9,806,493.28
二、离职后福利-设定提存计划	1,599.90	3,771,049.70	3,748,609.30	24,040.30
三、辞退福利		166,608.00	166,608.00	0.00
合计	7,895,367.02	85,811,774.38	83,876,607.82	9,830,533.58

**(2) 短期薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	7,892,451.92	75,459,300.50	73,597,643.24	9,754,109.18
2、职工福利费		3,148,467.37	3,114,860.17	33,607.20
3、社会保险费	888.20	1,779,377.30	1,767,774.60	12,490.90

其中：医疗保险费	741.40	1,603,622.07	1,593,759.07	10,604.40
工伤保险费	68.70	98,364.82	97,595.92	837.60
生育保险费	78.10	77,390.41	76,419.61	1,048.90
4、住房公积金	427.00	1,305,306.34	1,299,447.34	6,286.00
5、工会经费和职工教育经费		181,665.17	181,665.17	
合计	7,893,767.12	81,874,116.68	79,961,390.52	9,806,493.28

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,560.80	3,596,413.02	3,574,624.22	23,349.60
2、失业保险费	39.10	174,636.68	173,985.08	690.70
合计	1,599.90	3,771,049.70	3,748,609.30	24,040.30

### 32、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,996,728.88	826,191.28
消费税	0.00	0.00
企业所得税	-378,049.31	11,089,214.27
个人所得税	212,742.17	274,267.36
城市维护建设税	2,547,066.49	2,509,938.88
教育费附加	1,116,304.97	1,093,835.96
地方教育费附加	735,483.18	724,620.47
堤围防护费	44,812.15	75,860.28
其他	64,680.85	290,466.79
合计	7,339,769.38	16,884,395.29

### 33、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	761,304.52	605,827.38
其他应付款	45,798,465.99	32,750,602.07

合计	46,559,770.51	33,356,429.45
----	---------------	---------------

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	761,304.52	605,827.38
合计	761,304.52	605,827.38

**(2) 应付股利**

不适用

**(3) 其他应付款**

1)按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	2,547,202.00	15,000.00
借款	4,338,897.93	
未结算项目税款	24,489.45	114,357.80
押金	322,690.00	274,360.00
其他	6,714,606.61	1,314,244.27
限制性股票回购义务	31,850,580.00	31,032,640.00
合计	45,798,465.99	32,750,602.07

**34、持有待售负债**

不适用

**35、一年内到期的非流动负债**

不适用

**36、其他流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
计提的待转销荐税	76,815,500.04	66,834,781.79
合计	76,815,500.04	66,834,781.79

### 37、长期借款

不适用

### 38、应付债券

不适用

### 39、长期应付款

不适用

### 40、长期应付职工薪酬

不适用

### 41、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	1,500,000.00	2,300,000.00	
合计	1,500,000.00	2,300,000.00	--

其他说明：期末预计负债主要系何建平与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟借款本金为 150 万元的借贷合同纠纷，公司根据案件进展情况，对以上案件计提预计负债。该案件已结案，截至本报告报出日，该款项已支付。

### 42、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,115,000.00		76,437.51	6,038,562.49	
合计	6,115,000.00		76,437.51	6,038,562.49	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	6,115,000.00		76,437.51				6,038,562.49	与资产相关

#### 43、其他非流动负债

不适用

#### 44、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	138,621,000.00	311,500.00	0.00	69,310,500.00		69,622,000.00	208,243,000.00

其他说明：

1、根据本公司于 2018 年 5 月 15 日召开的 2017 年年度股东大会决议，审议通过了 2017 年度权益分派方案，拟以公司现有总股本 138,621,000 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，增加股本 69,310,500.00 元。此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第 ZI10532 号验资报告验证。

2、根据本公司第四届董事会第二次临时会议决议审议通过《关于调整公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》和《关于向公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，实际向预留激励对象授予限制性股票 55 万股，限制性股票的授予价格为每股 4.91 元，增加股本 550,000.00 元。此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第 ZI10611 号验资报告验证。

3、2018 年 12 月 24 日召开第四届董事会第四次临时会议和第四届监事会第四次临时会议，会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销，减少股本 238,500.00 元。此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZI10062 号验资报告验证。

#### 45、其他权益工具

不适用

#### 46、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	348,589,949.09	506,440.00	69,310,500.00	279,785,889.09
其他资本公积	1,034,748.00	11,456,482.58		12,491,230.58
合计	349,624,697.09	11,962,922.58	69,310,500.00	292,277,119.67

本期增减变动情况说明：

1、根据本公司于 2018 年 5 月 15 日召开的 2017 年年度股东大会决议，审议通过了 2017 年度权益分派方案，拟以公司现有总股本 138,621,000 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，减少资本公积-股本溢价 69,310,500.00 元。

2、根据本公司第四届董事会第二次临时会议决议审议通过《关于调整公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》和《关于向公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，实际向预留激励对象授予限制性股票 55 万股，限制性股票的授予价格为每股 4.91 元，各激励对象股东以货币资金出资人民币 2,700,500.00 元，其中：计入实收资本（股本）人民币 550,000.00 元，计入资本公积—资本（股本）溢价人民币 2,150,500.00 元。

3、2018年12月24日召开第四届董事会第四次临时会议和第四届监事会第四次临时会议，会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销，减少资本公积-股本溢价1,644,060.00元。

4、本期以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额11,456,482.58元。

#### 47、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	31,032,640.00	2,700,500.00	1,882,560.00	31,850,580.00
合计	31,032,640.00	2,700,500.00	1,882,560.00	31,850,580.00

其他说明：在2017年11月27日，就公司对本年预留激励对象授予限制性股票的回购义务按约定回购价格人民币4.91元/股以及发行的限制性股票数量550,000.00股分别确认库存股人民币2,700,500.00元以及其他应付款人民币2,700,500.00元。

在2018年12月25日，鉴于于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销，减少库存股人民币1,882,560.00元。

#### 48、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益		-271,340.32			-271,340.32		-271,340.32
外币财务报表折算差额		-271,340.32			-271,340.32		-271,340.32
其他综合收益合计		-271,340.32			-271,340.32		-271,340.32

#### 49、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	17,839,103.56	42,431,004.94	36,462,567.17	23,807,541.33
合计	17,839,103.56	42,431,004.94	36,462,567.17	23,807,541.33

其他说明：根据《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》（财企〔2006〕478号）和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定，本公司参照建设工程施工企业计提标准，自2012年1月1日起对建筑装饰工程项目按合同金额的2%计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。专项储备期末余额主要为期末项目已计提尚未使用完的安全生产费用。

## 50、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	34,579,034.94	8,942,576.13	0.00	43,521,611.07
合计	34,579,034.94	8,942,576.13	0.00	43,521,611.07

## 51、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	279,909,951.05	208,998,854.57
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	
调整后期初未分配利润	279,909,951.05	208,998,854.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	68,784,167.66	78,779,313.27
减：提取法定盈余公积	8,942,576.13	7,868,216.79
提取任意盈余公积	0.00	
提取一般风险准备	0.00	
应付普通股股利	13,846,200.00	
期末未分配利润	325,905,342.58	279,909,951.05

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 52、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,394,456,778.43	2,091,613,488.88	1,957,429,900.92	1,705,567,147.67
其他业务	488,097.43	465,287.81	689,654.38	253,729.04
合计	2,394,944,875.86	2,092,078,776.69	1,958,119,555.30	1,705,820,876.71

## 53、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		0.00
城市维护建设税	3,538,670.19	2,525,221.82
教育费附加	1,505,848.90	1,114,694.77
资源税	0.00	0.00
房产税	583,227.03	341,584.00
土地使用税	140,440.20	152,989.83
印花税	1,306,683.82	1,640,177.06
其他	481,184.40	184,508.62
堤围防护费	80,140.45	48,623.27
地方教育费附加	1,038,867.66	744,341.67
合计	8,675,062.65	6,752,141.04

## 54、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	19,629,962.43	14,810,920.61
交通差旅招待费	2,601,683.22	2,554,163.23
投标费	1,579,274.03	2,445,723.92
广告宣传费	95,780.00	5,619.17
保修费	4,739,410.79	4,040,865.28
租金水电物管费	1,375,235.90	488,368.88
行政办公服务费	2,766,238.13	1,605,993.68
其他	212,799.26	319,477.16
合计	33,000,383.76	26,271,131.93

## 55、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	68,338,979.52	43,730,472.98
租金水电物管费	3,023,997.33	2,889,983.59

交通差旅招待费	6,033,253.58	5,611,502.07
办公费用	4,054,031.02	4,687,334.96
折旧摊销	5,188,129.23	3,390,903.99
中介服务费	3,415,885.47	1,404,757.94
其他	1,138,492.68	638,691.53
合计	91,192,768.83	62,353,647.06

## 56、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	8,768,729.18	1,381,937.95
租赁管理费	1,633,515.80	0.00
办公费	103,429.10	12,360.00
交通差旅费	95,613.04	3,269.30
招待费	14,557.00	1,400.00
折旧摊销	938,671.12	0.00
其他	11,189.09	
合计	11,565,704.33	1,398,967.25

## 57、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,433,492.92	16,632,529.44
减：利息收入	2,823,235.07	1,933,661.10
汇兑损失	138,146.86	2,373.07
减：汇兑收益	49,871.26	10,769.56
手续费及其他	1,255,429.10	1,084,828.35
合计	22,953,962.55	15,775,300.20

## 58、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	12,783,778.25	34,752,906.56
十三、商誉减值损失	5,858,196.40	

合计	18,641,974.65	34,752,906.56
----	---------------	---------------

## 59、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
建筑装饰设计行业-经济贡献支持		400,000.00
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	500,000.00	500,000.00
稳岗补贴	103,274.08	
建筑装饰设计行业综合贡献支持款	700,000.00	
建筑装饰设计行业人才奖励支持款	600,000.00	
科技创新和基础设施建设奖励	76,437.51	
企业技术改造用途设备专项	490,000.00	
建筑业扶持政策奖励金	520,865.39	
合计	2,990,576.98	900,000.00

## 60、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品产生的投资收益	3,209,030.26	616,438.35
合计	3,209,030.26	616,438.35

## 61、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-125,291.90	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	0.00	
合计	-125,291.90	

## 62、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

固定资产处置利得	14,366.48	-71,516.15
----------	-----------	------------

### 63、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助		1,200,000.00	
其他	27,569.91	26,290.92	27,569.91
合计	27,569.91	1,226,290.92	27,569.91

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
境内上市支 持补助		补助	奖励上市而 给予的政府 补助				1,200,000.00	与收益相关

### 64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
债务重组损失	169,218.14		169,218.14
对外捐赠	755,000.00	252,000.00	755,000.00
诉讼损失		-1,000,000.00	
其他	480,540.80	72,707.97	480,540.80
合计	1,404,758.94	-675,292.03	1,404,758.94

### 65、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	25,772,024.78	38,257,618.04
递延所得税费用	28,646,704.77	-8,695,841.61
合计	54,418,729.55	29,561,776.43

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	121,547,735.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,232,160.28
子公司适用不同税率的影响	1,858,049.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,004,864.62
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	789,874.98
调整税率变动对所得税的影响	32,535,106.96
研发费用加计扣除的影响	-1,001,326.35
所得税费用	54,418,729.55

**66、其他综合收益**

详见附注。

**67、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金及押金表	143,176,908.73	69,670,377.22
收回借款及备用金	28,679,033.57	17,248,623.57
收到利息收入	2,571,475.11	1,872,918.11
收到其他	3,219,040.23	2,230,147.96
合计	177,646,457.64	91,022,066.86

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金及押金等	171,994,563.36	87,157,773.37
支付借款及备用金	19,643,229.59	18,148,566.49
支付期间费用等	34,988,373.98	29,186,676.51

支付其他	5,561,674.75	216,584.25
合计	232,187,841.68	134,709,600.62

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品到期赎回	140,000,000.00	80,000,000.00
合计	140,000,000.00	80,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	135,000,000.00	150,000,000.00
合计	135,000,000.00	150,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	13,629,204.22	
合计	13,629,204.22	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的银行承兑汇票保证金	37,370,197.93	
质押的定期存单	10,088,896.25	
支付与上市有关的中介机构服务费		7,624,538.65
合计	47,459,094.18	7,624,538.65

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 68、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	67,129,005.64	78,779,313.27
加：资产减值准备	18,641,974.65	34,752,906.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,852,335.59	2,585,612.89
无形资产摊销	663,648.69	588,770.86
长期待摊费用摊销	1,269,581.92	572,829.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-14,366.48	71,516.15
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	125,291.90	
财务费用（收益以“-”号填列）	24,433,492.92	16,632,529.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,209,030.26	-616,438.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	27,864,310.29	-8,695,841.61
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,343,250.70	-37,113,498.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-284,010,750.60	-151,937,135.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	202,843,659.30	-26,113,643.69
其他	11,457,382.58	1,034,748.00
经营活动产生的现金流量净额	62,703,285.44	-89,458,330.89
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	406,355,244.45	422,409,923.16
减：现金的期初余额	422,409,923.16	248,079,674.16
现金及现金等价物净增加额	-16,054,678.71	174,330,249.00

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额

本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	118,800,000.00
其中：	--
福建闽东建工投资有限公司	118,800,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	91,959,448.28
其中：	--
福建闽东建工投资有限公司	91,959,448.28
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	26,840,551.72

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	406,355,244.45	422,409,923.16
其中：库存现金	90,207.19	478,839.28
可随时用于支付的银行存款	406,265,037.26	421,931,083.88
三、期末现金及现金等价物余额	406,355,244.45	422,409,923.16

## 69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 70、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	69,124,793.64	使用受限制的保证金存放在境外且资金汇回受到限制的银行存款及司法冻结
固定资产	3,845,536.16	人才住房为有限产权

合计	72,970,329.80	--
----	---------------	----

## 71、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	91,755.15
其中：美元			
欧元			
港币	104,650.12	0.88	91,960.97
葡币	75.30	0.85	64.18
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
葡币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			141,259.61
其中：美元			
欧元			
港币	91,000.00	0.88	79,734.20
葡币	72,187.50	0.85	61,525.41
其他应付款			2,753,424.84
其中：美元			
欧元			
港币	3,058,501.47	0.88	2,679,858.99
葡币	86,314.51	0.85	73,565.86
短期借款			8,762,000.00
其中：美元			
欧元			

港币	10,000,000.00	0.88	8,762,000.00
葡币			

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

## 72、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

## 73、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
科技创新和基础设施建设奖励	6,115,000.00	递延收益	76,437.51
境内上市支持补助	1,200,000.00	营业外收入	1,200,000.00
建筑装饰设计行业-经济贡献支持	400,000.00	其他收益	400,000.00
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	1,000,000.00	其他收益	500,000.00
稳岗补贴	292,830.19	管理费用/其他收益	103,274.08
生育津贴	89,028.86	管理费用	89,028.86
综合支持	679,700.00	财务费用	679,700.00
建筑装饰设计行业综合贡献支持款	700,000.00	其他收益	700,000.00
建筑装饰设计行业人才奖励支持款	600,000.00	其他收益	600,000.00
科技创新和基础设施建设奖励	76,437.51	其他收益	76,437.51
企业技术改造用途设备专项	490,000.00	其他收益	490,000.00
建筑业扶持政策奖励金	520,865.39	其他收益	520,866.39

### (2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## 74、其他

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

##### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福建闽东建工投资有限公司	2018年03月31日	118,800,000.00	66.00%	现金购买	2018年03月31日	股权变更日	105,991,545.29	-2,089,040.52

##### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	福建闽东建工投资有限公司
--现金	118,800,000.00
合并成本合计	118,800,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	60,689,184.36
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	58,110,815.64

##### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	福建闽东建工投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	169,240,432.17	169,240,432.17
货币资金	94,259,448.28	94,259,448.28
应收款项	58,650,554.33	58,650,554.33
存货	14,062,685.90	14,062,685.90
固定资产	91,852.48	91,852.48
无形资产	0.00	0.00

预付账款	20,000.00	20,000.00
其他流动资产	1,373,496.70	1,373,496.70
递延所得税资产	782,394.48	782,394.48
负债：	77,287,122.53	77,287,122.53
应付款项	33,850,771.33	33,850,771.33
预收账款	11,603,767.29	11,603,767.29
应付职工薪酬	113,237.00	113,237.00
应交税费	2,639,657.43	2,639,657.43
其他应付款	25,867,544.46	25,867,544.46
其他流动负债	3,212,145.02	3,212,145.02
净资产	91,953,309.64	91,953,309.64
减：少数股东权益	31,264,125.28	31,264,125.28
取得的净资产	60,689,184.36	60,689,184.36

#### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

#### (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

#### (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

### (2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

**(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

单位：元

	合并日	上期期末

**3、反向购买**

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

**5、其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

**1.新设控股子公司武汉维业宏广装饰工程设计有限公司**

武汉维业宏广装饰工程设计有限公司（以下简称“维业宏广”）系深圳市维业装饰集团股份有限公司与武汉中盛瀚天置业有限公司（以下简称“中盛

瀚天”）、深圳欧威家居有限公司（以下简称“欧威家居”）在武汉共同投资设立控股子公司。公司设立时注册资本1000万元，其中本公司持股51%，中盛瀚天持股40%，欧威家居持股9%。统一社会信用代码：91420106MA4L02Q8XT 公司法定代表人：钟智注册地址：武昌区中北路109号安顺家园1栋1单元23层1号。经营范围：装饰装修工程、幕墙工程、普通机电设备安装工程、建筑智能化工程设计及施工；建筑材料、装饰材料的批零兼营。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

**2.新设全资子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司**

深圳市维业智汇股权投资管理有限公司（以下简称“维业智汇”）系深圳市维业装饰集团股份有限公司投资设立的全资子公司。公司设立时注册资本1000万元，其中本公司持100%，公司法定代表人：沈茜。注册地址：深圳市福田区新洲路以西莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。经营范围：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务)。

## 6、其他

### 九、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00%		设立
深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00%		设立
广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00%		设立
澳冠维业工程有限公司	澳门	澳门	建筑装饰行业	99.00%	1.00%	设立
港冠维业工程有限公司	香港	香港	建筑装饰行业		100.00%	设立
福建闽东建工投资有限公司	厦门	厦门	建筑装饰行业	66.00%		设立
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	武汉	武汉	建筑装饰行业	51.00%		设立
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳市	深圳市	股权投资	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

##### (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

福建闽东建工投资有限公司	34.00%	-710,273.78		32,154,584.72
--------------	--------	-------------	--	---------------

**(3) 重要非全资子公司的主要财务信息**

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建闽东建工投资有限公司	197,810,420.60	2,153,590.00	199,964,010.60	105,391,702.59		105,391,702.59						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福建闽东建工投资有限公司	105,991,545.29	-2,089,040.52						

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制****(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

**2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

不适用

**3、在合营安排或联营企业中的权益**

不适用

**4、重要的共同经营**

不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

#### 1. 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临客户未能及时按合同约定支付工程进度款的信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司通过对各项目工程进度款的回款情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内与其进一步合作，否则必须要求其按合同进度支付相应款项。

#### 1. 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

##### （1）利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司目前持有的短期借款主要以浮动利率计息。不存在因金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，对本公司的净利润影响如下：

利率变化	对净利润的影响
	本期
上升100个基点	-3,709,063.90
下降100个基点	3,709,063.90

##### （2）汇率风险

由于本公司外汇资产占比极小，故不进行外汇风险的分析。

##### （3）其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资较小，其他价格风险较小。

#### 1. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元

项目	期末余额
----	------

	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
短期借款	438,761,644.00				438,761,644.00
应付票据及应付账款	934,507,896.73				934,507,896.73
其他应付款	46,559,770.51				46,559,770.51
合计	1,419,829,311.24				1,419,829,311.24

项目	年初余额				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
短期借款	373,362,873.49				373,362,873.49
应付票据及应付账款	758,744,809.46				758,744,809.46
其他应付款	33,356,429.45				33,356,429.45
合计	1,165,464,112.40				1,165,464,112.40

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4.74			4.74
1.交易性金融资产	4.74			4.74
（2）权益工具投资	4.74			4.74
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市维业控股有限公司	深圳	日用百货	51,680,000.00	38.25%	38.25%

本企业的母公司情况的说明

深圳市维业控股有限公司（以下简称维业控股）成立于1994年9月28日，注册资本为5168万人民币元，其中张汉清

出资3565.92万元，持股比例为69.00%，叶雪幼出资1602.08万元，持股比例为31.00%。

公司经营范围：日用百货、家用电器、文化用品、化工产品(不含危险化学品)的销售;信息咨询(不含信托、证券、期货、保险及其它金融业务);自有物业租赁(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。

本企业最终控制方是张汉清。

其他说明：截止报告期，张汉清直接持有本公司 3.66%的股份，持有公司控股股东深圳市维业控股有限公司 69.00%的股权外，张汉清合计持有公司的权益比例为 30.05%，为本公司的实际控制人。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	同一控股股东（深圳市维业控股有限公司 100%持股）
张汉清	最终控制人
叶雪幼	最终控制人张汉清妻子
深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位
张汉洪	最终控制人张汉清哥哥、公司其他股东
张汉伟	最终控制人张汉清弟弟、公司其他股东

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳和智置业有限公司	智派公寓装修业务	4,306,025.83			0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明 公司于 2017 年 12 月 21 日与深圳和智资产管理有限公司签订了《战略合作协议》。协议约定深圳和智资产管理有限公司开发的长租公寓项目，如需开展公寓室内装修施工及其他各类装修工程的，将优先考虑由公司来承接。本协议有效期为三年，具体事项公司已于 2017 年 12 月 26 日在巨潮资讯网上刊登《关于签订战

略合作协议的公告》（公告编号 2017-089）。公司控股股东深圳市维业控股有限公司（以下简称“维业控股”）于2018年2月7日与深圳和智资产管理有限公司（以下简称“和智资产”）、深圳和智置业有限公司（以下简称“和智置业”，为和智资产的控股子公司）签订《投资协议》，协议约定维业控股以现金方式向和智置业增资，取得和智置业4%的股权，并委派一名董事进入和智置业公司董事会。和智资产旗下的控股子公司和智置业开发的长租公寓室内装修施工由上市公司来承接，上市公司对其提供劳务。

## （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

## （3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

## （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	50,000,000.00	2016年03月09日	2018年03月09日	是
张汉清、叶雪幼	150,000,000.00	2017年08月14日	2018年07月06日	是
张汉清、叶雪幼	180,000,000.00	2017年02月24日	2018年02月06日	是
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	150,000,000.00	2017年05月17日	2019年05月17日	是

张汉清及叶雪幼	100,000,000.00	2017 年 04 月 06 日	2018 年 04 月 05 日	是
张汉清及叶雪幼	150,000,000.00	2017 年 06 月 26 日	2018 年 06 月 25 日	是
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	160,000,000.00	2017 年 02 月 23 日	2018 年 02 月 22 日	是
张汉清及叶雪幼	190,000,000.00	2017 年 02 月 23 日	2018 年 02 月 22 日	是
张汉清, 叶雪幼, 深圳市维业控股有限公司	150,000,000.00	2017 年 08 月 05 日		否
张汉清及叶雪幼	150,000,000.00	2018 年 06 月 27 日		否
张汉清及叶雪幼	200,000,000.00	2018 年 08 月 02 日		否
张汉清及叶雪幼	100,000,000.00	2017 年 12 月 13 日	2021 年 02 月 27 日	否
张汉清及叶雪幼	600,000,000.00	2018 年 06 月 12 日		否
张汉清及叶雪幼	100,000,000.00	2018 年 08 月 03 日	2021 年 09 月 27 日	否
张汉清及叶雪幼	440,000,000.00	2018 年 01 月 08 日		否
张汉清及叶雪幼	60,000,000.00	2018 年 11 月 13 日		否

#### (5) 关联方资金拆借

不适用

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

不适用

#### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,158,518.01	4,228,593.00

#### (8) 其他关联交易

### 6、关联方应收应付款项

不适用

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	550,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	238,500.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	限制性股票，4.91 元/股，22 个月

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	股票市价
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据在职激励对象对应的权益工具、以及对未来年度公司业绩的预测进行确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	12,491,230.58
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,456,482.58

其他说明：根据本公司第三届董事会第二十一次、第二十二次、第二十三次临时会议决议，2017年第三次临时股东大会决议，审议通过的《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案》及《关于调整深圳市维业装饰集团股份有限公司2017年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，公司向激励对象首次授予限制性股票2,621,000.00股，限制性股票的授予价格为每股11.84元，授予日为2017年11月27日。

根据贵公司第四届董事会第二次临时会议决议审议通过《关于调整公司2017年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》和《关于向公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，拟向预留激励对象授予限制性股票75万股，限制性股票的授予价格为每股4.91元。贵公司本次实际向预留激励对象授予限制性股票55万股。授予日为2018年11月1日。

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

#### 4、股份支付的修改、终止情况

无

#### 5、其他

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截止2018年12月31日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

单位：元

项目	金额	币种	受益人	担保银行
履约保证	10,076,349.00RMB		客户	建设银行
对外劳务合作备用金保证	200,000.00RMB		客户	建设银行
预收（付）款退款保证	24,004,061.80RMB		客户	建设银行
履约保函	55,161,431.08RMB		客户	中国银行
投标保函	7,717,801.00RMB		客户	中国银行
预付款保函	21,568,374.00RMB		客户	中国银行
质量保函	3,485,856.00RMB		客户	中国银行
履约保证	2,000,000.00RMB		客户	广发银行

#### 2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

#### 3、其他

### 十五、资产负债表日后事项

不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

不适用

### 2、债务重组

### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

#### (2) 其他资产置换

### 4、年金计划

### 5、终止经营

不适用

### 6、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，分别为装饰施工分部、装饰设计分部以及制造业分部。由于装饰设计分部和制造业分部收入、利润及资产均未达到所有经营分部合计的10%，因此报告期内公司不作分部报告披露。

#### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计
----	--	-------	----

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	46,823,785.11	18,786,845.57
应收账款	1,272,606,564.47	1,161,440,652.14
合计	1,319,430,349.58	1,180,227,497.71

#### (1) 应收票据

1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,313,512.23	500,000.00
商业承兑票据	45,510,272.88	18,286,845.57
合计	46,823,785.11	18,786,845.57

2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	4,999,625.68	
商业承兑票据	5,242,652.88	5,242,652.88
合计	10,242,278.56	5,242,652.88

4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

**(2) 应收账款**

## 1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,596,741,871.62	100.00%	324,135,307.15	20.30%	1,272,606,564.47	1,476,905,957.56	100.00%	315,465,305.42	21.36%	1,161,440,652.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00		0.00		0.00
合计	1,596,741,871.62	100.00%	324,135,307.15		1,272,606,564.47	1,476,905,957.56	100.00%	315,465,305.42		1,161,440,652.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	844,577,877.02	42,228,893.82	5.00%
1 至 2 年	362,739,437.70	36,273,943.77	10.00%
2 至 3 年	125,415,797.44	37,624,739.23	30.00%
3 年以上	264,008,759.46	208,007,730.30	
3 至 4 年	73,067,978.69	36,533,989.35	50.00%
4 至 5 年	97,335,199.09	77,868,159.27	80.00%
5 年以上	93,605,581.68	93,605,581.68	100.00%
合计	1,596,741,871.62	324,135,307.15	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 8,670,001.73 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

3)本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例(%)	坏账准备
第一名	116,862,734.03	7.32	11,975,374.34
第二名	34,768,009.51	2.18	1,743,195.82
第三名	30,129,965.50	1.89	1,506,498.28
第四名	29,448,888.88	1.84	2,944,888.89
第五名	29,236,431.08	1.83	2,766,640.54
合计	240,446,029.00	15.06	20,936,597.86

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	34,251,318.70	45,278,158.79
合计	34,251,318.70	45,278,158.79

## (1) 应收利息

不适用

## (2) 应收股利

不适用

## (3) 其他应收款

## 1)其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	40,985,310.93	100.00%	6,733,992.23	16.43%	34,251,318.70	51,829,174.93	100.00%	6,551,016.14	12.64%	45,278,158.79
合计	40,985,310.93	100.00%	6,733,992.23		34,251,318.70	51,829,174.93	100.00%	6,551,016.14		45,278,158.79

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	17,135,031.66	856,751.58	5.00%
1 至 2 年	18,370,482.45	1,837,048.25	10.00%
2 至 3 年	641,214.40	192,364.32	30.00%
3 年以上	4,737,509.95	3,847,828.08	
3 至 4 年	1,270,848.95	635,424.48	50.00%
4 至 5 年	1,271,287.00	1,017,029.60	80.00%
5 年以上	2,195,374.00	2,195,374.00	100.00%
合计	40,884,238.46	6,733,992.23	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 182,976.09 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

3)本期实际核销的其他应收款情况

不适用

4)其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及备用金	1,324,848.49	3,150,064.38
履约保证金	16,798,973.80	16,944,195.39
投标保证金	15,450,196.00	21,265,879.00
其他保证金	2,815,902.52	6,673,829.34
押金	3,909,105.19	3,446,749.03
其他	686,284.93	348,457.79
合计	40,985,310.93	51,829,174.93

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	履约保证金	10,000,000.00	1-2 年	24.40%	1,000,000.00
第二名	履约保证金	1,780,000.00	5 年以上	4.34%	1,780,000.00
第三名	履约保证金	1,600,000.00	一年以内	3.90%	80,000.00
第四名	履约保证金	1,000,000.00	1-2 年	2.44%	100,000.00
第五名	履约保证金	1,000,000.00	1-2 年	2.44%	100,000.00
合计	--	15,380,000.00	--	37.52%	3,060,000.00

6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	341,355,821.10		341,355,821.10	219,225,821.10		219,225,821.10
合计	341,355,821.10		341,355,821.10	219,225,821.10		219,225,821.10

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市圣陶宛建筑材料公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00			200,000.00		
深圳市维业木制品有限公司	200,000.00		200,000.00			
广东省维业科技有限公司	214,741,908.70			214,741,908.70		
芜湖新维创世装饰工程有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
澳冠维业工程有限公司	83,912.40			83,912.40		
福建闽东建工投资有限公司		118,800,000.00		118,800,000.00		
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司		1,530,000.00		1,530,000.00		
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
合计	219,225,821.10	123,330,000.00	1,200,000.00	341,355,821.10		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备
------	------	--------	------	------

		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		期末余额
一、合营企业											
二、联营企业											

### (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,278,039,718.80	1,974,996,917.63	1,957,309,444.92	1,705,477,709.09
其他业务	488,097.43	465,287.81	689,654.38	253,729.04
合计	2,278,527,816.23	1,975,462,205.44	1,957,999,099.30	1,705,731,438.13

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-55,622.46	-1,043.12
购买理财产品产生的投资收益	413,791.67	144,657.53
合计	358,169.21	143,614.41

## 6、其他

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	14,366.48	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,048,861.95	
债务重组损益	-169,218.14	

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-125,291.90	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-32,535,106.96	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,207,970.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,209,030.26	
减：所得税影响额	1,165,466.66	
合计	-25,930,795.86	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

项目	涉及金额（元）	原因
高新技术企业税率变动对损益一次影响	-32,535,106.96	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.64%	0.4	0.4
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.90%	0.56	0.56

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

## 4、其他

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、载有法定代表人签名并盖章的2018年年度报告原件。
- 四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

深圳市维业装饰集团股份有限公司

法定代表人：张汉清

二〇一九年四月三十日